المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الملك سعود
عمادة الدراسات العليا
كلية الآداب – قسم الجغرافيا

الخصائص المكانية للمساكن في مدينة الطائف

" دراسة في جغرافية العمران"

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الدكتوراه في قسم الجغرافيا – كلية الآداب – جامعة الملك سعود

أعدها الطالب
عبد الله حاسن عبد الله الشهري
إشراف الأستاذ الدكتور
محمد شوقي بن إبراهيم مكي

١٤٢٤هـ -٢٠٠٤م

بسم الله الرحمن الرحيم

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

ملخص البحث

ينظر إلى المسكن على أنه،ضرورة من ضرورات الحياة ، لكونه ليس فقط مكاناً للوقاية من عوامل الجو الخارجية ، بل هو مكان استقرار وسكينة. يشعر فيه الإنسان بالخصوصية والراحة ،

إضافة إلى آثاره من الناحية الصحية والنفسية ؛ لذلك فإن المسألة لم تعد محدودة بتوفير كم من المساكن ، بل تتعدى إلى الاهتمام بنوعية المساكن من حيث توافر عدد الغرف الكافي ، والمرافق اللازمة ، والموقع الملائم داخل بيئة سكنية صحية ، خالية من الملوثات توفر التهوية الطبيعية ، والمناخ الاجتماعي الخالي من المشكلات المترتبة على تردي المناطق السكنية.

ومن هنا جاءت أهمية هذه الدراسة في التعرف على الخصائص المكانية للمساكن في مدينـــة الطائف، وعلاقتها بعدد السكان ،وخصائصـــهم الأساسية، وكذلك تكلفة السكن ابتداءً من أسعار الأراضي، والمساكن حتى القيمة الإيجارية للوحدة السكنية، ومدى توفر المرافق الســكنية فيهــا ، ومدى رضا السكان عن مساكنهم الحالية.

وقد تمت معالجة هذا الموضوع عن طريق جمع بيانات عن السكان والمساكن والخدمات من السجلات المعدة من قبل بلدية الطائف،والشركات الاستشارية التي درست المدينة، وعــن طريــق وزارة التخطيط متمثلة في مصلحة الإحصاءات العامة. ونظراً لعدم توفر بيانات عن الكــثير مــن الخصائص السكنية فقد تم استخدام الاستبانة التي ضمت كثيراً من الخصائص الأساســية لأربــاب الأسر والخصائص السكنية والرضا السكني ، وطبقت على عينة من الوحدات السكنية .

وباستخدام البرنامج الإحصائي (**SPSS- 8**) وبرنامــج الــجداول الإلكتـــــــــــــرونية (**Microsoft Excel**) ، تم إدخال البيانات وتحليلها باستخدام بعض الأساليب الإحصـــائية مثل :معامل ارتباط بيرسون ، وتحليل التباين الأحادي ، وتحليل الانحــدار المتعــدد. ثم اســتخدام برنامج(**Map viewers**)لتوزيع البيانات على الخرائط ، ومن ثم إخراجها في شكلها النــهائي باستخدام برنامــج (**Corel Draw-8**) ، إضافة إلى بعض الأســاليب الإحصــائية الــتي تم تطبيقها يدوياً ، كمنحنى لورنز ، ومعامل جيني ، ونسبة التركز الموقعي .

وقد أظهرت الدراسة أن مدينة الطائف قد تعرضت لنمو ســكاني وعمــراني فــاق كــل التوقعات ؛مما أدى إلى اتساع عملية التنمية والضغط على الإسكان والخدمات ؛ مع وجود عوائــق للنمو الحضري منها : الطبيعية كالمرتفعات ،ومنها البشرية كالمناطق الحكومية والملكيات الخاصة التي كان لها أثرها السلبي في توجيه النمو العمراني للمدينة .

كما أن هناك انخفاضاً في مستوى الاستخدام السكني مقارنة بمعدلات الاستخدام السكني في المدن الأخرى في المنطقة ،والعالم . إضافة إلى انعدام التوازن في توزيع السكان على المساحة مما زاد من الضغط على المساكن في الأحياء القريبة من المنطقة المركزية، بدليل وجود علاقة عكسية بين كثافة السكان والمسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف. وكشفت الدراسة عن ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن وارتفاع القيمة الإيجارية للوحدة السكنية ، بما لا يتفق مع متوسط الدخل الفردي في مدينة الطائف . وتبين أن نسبة المالكين لمساكنهم بلغت ٤٥٪ ، والنسبة المتبقية من المستأجرين . كما أن الشقق السكنية تتصدر بقية أنواع المساكن بنسبة ٤٥٪ من الوحدات السكنية . وبلغ متوسط عدد غرف المسكن ٤ غرف للوحدة السكنية الواحدة، مما زاد من عملية التزاحم داخل الغرف مقارنة بمتوسط عدد أفراد الأسرة البالغ ٥,٩ .

كما أظهرت الدراسة أن هناك رضاً عاماً عن المساكن الحالية ، عدا الرضا عن تكلفة المسكن ، الذي يمثل عدم رضاً في جميع العناصر المتعلقة بتكلفة السكن .

ومن هنا فإن الباحث يؤمل أن تكون نتائج هذه الدراسة ذات فائدة في مجال تخطيط ودراسات الإسكان المستقبلية في مدينة الطائف .

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإتمام هذه الدراسة، ثم يسرني أن أتقدم بوافر شكري وتقديري لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور/ محمد شوقي بن إبراهيم مكي، الذي تفضـــل بالإشراف على هذه الرسالة، والذي كان لتوجيهاته وإرشاداته الفضل الكبير في ظهورها بـــــهذه الصورة.

كما أن الشكر والتقدير موصول للدكتور/ صبحي بن قاسم السعيد، الذي أشرف علـــى خطة هذه الرسالة، ولجميع أعضاء هيئة التدريس بقسم الجغرافيا في جامعة الملك سعود الذين قدموا لي الكثير من العلم والمعرفة سواء في مرحلة البكالوريوس أو الدكتوراه.

كما أتقدم بعميق شكري وتقديري لجميع المسئولين في بلدية الطائف لما بذلوه من تسهيلات لتوفير بعض معلومات وبيانات هذه الدراسة. وأخص منهم المهندس/ هلال الزهراني، والمهنـــدس/ علي قناص القحطاني، والمهندس/ موسى مظفر الذين كانت لهم جهود مباشرة تستحق الثناء.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والتقدير لكل من ساعدني من كلية المعلمين بالطائف سواءً من الأساتذة والطلاب، وأخص منهم عميد الكلية الدكتور/ سالم بن خلف الله القرشي ، والـــدكتور / محمد أحمد صادق عضو هيئة التدريس بقسم اللغة العربية .

وفي الختام أدعو الله العلي القدير أن يجزي بالخير الكثير كل من ساعدني ومد يد العـــون لي بشكل مباشر أو غير مباشر أثناء إعداد هذه الرسالة .

والله الموفق ...

الباحث

المقـــدمـــة

جغرافية العمران أو السكن **Settlement Geography**[(1)] أحد فروع الجغرافيـــا البشرية ، وتشمل دراسة السكن الريفي والحضري . ومفهوم كلمة العمران أكبر مـــن اعتبـــارات هيكل المسكن نفسه ؛ فقد أصبح هذا اللفظ يمتد ليشمل البيئة السكنية ،والبيئة العامة المحيطة بـــها؛ فيشمل المسكن ،وشبكة المرافق العامة،والشوارع وبذلك يأتي المسكن في المدينة في مقدمة اهتمامات جغرافية العمران.

ويعتبر المسكن أحد حقوق المواطن في جميع الدول، فله الحق أن يعيش في ظل سكن ملائـــم تتوافر فيه العناصر الهامة للسكن الصحي ؛ كالتهوية الجيدة والإضاءة الكافية والمرافق الأساســـية ، كالكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف ، إضافة إلى بيئة سكنية سليمة تتوفر فيهـــا النظافـــة ، وتنخفض الملوثات ، وتتمتع بالخدمات والمرافق التي توفر وقت وجهد السكان في الوصول إليها.

وهذه الحقوق كفلها الشرع الإسلامي فقد قامت الـــدول الأعضـــاء في منظمـــة المـــؤتمر الإسلامي بإعلان حقوق الإنسان في الإسلام ، وجاء في الإعلان أن تكفل الدولة للإنسان الحاجات الأساسية ومنها المسكن ، كما أن للمسكن حرمته في كل حال ، ولا يجوز دخوله بغير إذن أهله أو بصورة غير مشروعة ، ولا يجوز هدمه أو مصادرته أو تشريد أهله منه (الحقيل، ١٤١٧هـــ: ٤٧)، كما أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان قد نص على أن لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفـــي لضمان الصحة والرفاه له ولأسرته ، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والمسكن (الجمعية العامـــة للأمم المتحدة ، ١٩٤٨: ٢) ، وتم التأكيد على توفير السكن الميسور في إعـــلان بشـــأن المـــدن والمستوطنات[١] البشرية الأخرى في الألفية الجديدة (الجمعية العامة للأمم المتحدة ، ٢٠٠١: ٤).

وانطلاقاً من أهمية المسكن في حياة الإنسان بذلت حكومة المملكة العربية السعودية جهوداً كبيرة في مجال تنمية وتطوير المساكن بما يحقق الرفاهية والعيش الكريم لكـــل مـــواطن ؛ فصـــدرت التنظيمات الإدارية والمالية التي أسهمت في تطوير المساكن منذ عهد الملك عبد العزيـــز ، كنظـــام أمانات العواصم والبلديات ونظام الطرق والمباني ونظام مناطق السكن وشروط البنـــاء عليهـــا . ثم

---

(١) Settlement : مستوطنة . ويمكن أن تكون قرية أو مدينة حسب سياق الحديث فأحياناً تترجم قرية إذا كان المؤلف يتحدث عن المجتمعات القروية (طالب ، ١٤٢١هـــ : ٢٦٢) .

جاءت خطط التنمية الخمسية لتولي المساكن أهمية خاصة ؛ ففي خطة التنمية الأولى (١٣٩٠ــ ١٣٩٥هــ) تم التوسع في التنظيمات الإدارية، وصدور أنظمة جديدة تواكب متطلبات التنمية في المملكة . ثم جاءت الخطة الخمسية الثانية(١٣٩٥ ــ ١٤٠٠هــ) لتركز على توفير السكن المريح الذي تتوفر فيه الشروط الصحية ومقومات السلامة مع تقديم الإعانات المالية في بناء المساكن.وتلى ذلك الخطة الخمسية الثالثة (١٤٠٠-١٤٠٥هــ) التي ركزت على رفع إنتاجية السكان ،وذلك بتقديم أفضل المرافق وإنشاء المدارس والمستشفيات وإقامة المشروعات الإسكانية المختلفة التي تناسب ذوي الدخل المحدود. وبحلول الخطة الخمسية الرابعة (١٤٠٥هــ ــ ١٤١٠هــ) ظهر تقدم ملموس في عدد المساكن ، وبدأ الفائض في العرض الكلي من المساكن .ثم ركزت خطة التنمية الخامسة (١٤١٠ ــ ١٤١٥هــ) على تعزيز دور القطاع الخاص في تمويل إقامة وشراء المساكن، أما خطة التنمية السادسة (١٤١٥ – ١٤٢٠) فقد ركزت على تشجيع القطاع الخاص والمحافظة على تكاليف الإسكان ، بالإضافة إلى توفير التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية في مراكز النمو والمخططات السكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان، ١٤١٩هــ : ٥٥) .

ويمكن القول أن التقدم الذي حدث في مجال المساكن لا يعني انتهاء مشكلة المساكن ؛ فملاءمة السكن ليست فقط شكل المبنى وحجمه والمواد المصنوع منها والمرافق المتوفرة فيه، وإنما تعني أيضاً التخطيط العام للمنطقة التي يقع فيها المسكن والمرافق العامة المتوفرة فيها . وبالقدر الذي تتوافر فيه هذه المرافق ونوعيتها وسهولة الحصول عليها وإمكانية استخدامها تزداد أهمية المسكن وجاذبيته للسكان . ومن هنا فإنه ليس بوسع أي دولة في العالم – مهما بلغ ثراؤها وتقدمها التقني– أن تزعم بأنها حلت مشكلات المساكن أو أنه ليس لديها مشكلات سكنية (المكي، ١٤١٠هــ:٦٥٧).

ولذلك نجد أن المساكن تحتل مكاناً بارزاً في تخطيط المدن ،والتخطيط الإقليمي ؛ فيتم دراسة نصيب الإسكان من الميزان التجاري، وسبل دعم بناء المساكن وسوق المساكن ، وصناعة الإنشاءات ، وخصائص المساكن و استعمالاتها ، والأرض في المدينة ونصيب المساكن فيها ، والتنظيمات والتشريعات المنظمة للمساكن، والنمو السكاني وأثره على المساكن.

لذا فإن هذه الدراسة جاءت من مبدأ أهمية المسكن واستمرار المشكلات المتعلقة به ، والتي تحتاج دائماً إلى جمع البيانات الدقيقة، وإجراء الدراسات المفيدة، لتوفير المساكن وتطويرها.

وقد تناولت الدراسة في الفصل الأول الإجراءات المنهجية ، و في الفصل الثاني تم البحــث في نمو وتطور مدينة الطائف، وفي الفصل الثالث تم تمثيل التوزيع العددي للسكان والمساكن وأهــم العوامل المؤثرة في نمو المساكن ، وفي الفصل الرابع تمت معالجة خصائص المساكن في مدينة الطائف، وفي الفصل الخامس تم تناول ملكية المساكن وأسعارها، وفي الفصل السادس تم تناول البيئة السكنية والمرافق العامة، و في الفصل السابع تم الكشف عن الرضا السكني في مدينــة الطــائف ، ثم جــاء الفصل الثامن ليتم فيه التنبؤ بأعداد السكان والمساكن والاستراتيجية المقترحة لتطوير المساكن وحل مشكلاتــها مستقبلاً.

وتوصلت الدراسة إلى نتائج كثيرة كان من أهمها : أن مدينة الطائف تكونت مــن توســع للقرية الرئيسية في وسط المدينة لتلتحم مع القرى المجاورة، وقد تعرضت المدينة إلى نمــو ســكاني وعمراني متزايد ، مع وجود بعض العوائق الطبيعية والحضارية التي أثرت في هذا النمو .

كما تبين أن هناك انخفاض في مستوى الاستخدام السكني مقارنــة بمعــدلات الاســتخدام السكني في المدن الأخرى في المنطقة والعالم . كما أنه لا يوجد توازن في توزيع السكان على المساحة مما زاد من الضغط على المساكن في الأحياء القريبة من المنطقة المركزية .

واتضح أن هناك ارتفاع في أسعار الأراضي ،والمســاكن وارتفــاع في القيمــة الايجاريــة للمساكن بما لا يتفق مع متوسط دخل الأسرة في مدينة الطائف.

وتبين أن هناك رضاً عاماً عن المساكن الحالية ، ماعدا الرضا عن تكلفة المسكن ؛الذي يمثل عدم رضاً في جميع العناصر المتعلقة بتكلفة المسكن .

وأشارت توقعات السكان ، والمساكن إلى أن مدينة الطائف سوف تصبح في مصاف المــدن المليونية بحلول عام ١٤٤٠هــ ؛ حيث سيصبح عد السكان ١٠٥٦٢٦٠ نسمة ، وعدد الأســر ١٧٩٢٧ أسرة ، وعدد المساكن ١٧٦٣٩٨ مسكناً ، كما أن عدد السكان يفســر ٠,٩٨ مــن التباين في عدد المساكن .

والباحث إذ يقدم هذه الدراسة يأمل أن تكون مجالاً للتطبيق ، ومفتاحاً لمزيد من الدراسات المتعلقة بالمساكن في مدينة الطائف ، وغيرها من مدن المملكة ، وصولاً إلى مسكن صــحي ، وبيئــة صحية سليمة ، توفران مزيداً من الرخاء لمواطن بلادنا الغالية .

الفصل الأول

الإجراءات المنهجية

٢- موضوع البحث وأهميته .
٣- مشكلة البحث وأهدافه .
٤- منطقة الدراسة .
٥- الدراسات السابقة .
٦- تساؤلات البحث وفرضياته .
٧- منهج البحث وأساليبه .

- تمهيد:

تشكل إجراءات الدراسة المنهجية أساساً مهماً لبناء أي دراسة وفق منهج علمي سليم يلتزم فيه الباحث بتحديد مشكلة الدراسة ، وأهدافها ، وتساؤلاتها ، وفرضياتها ، وطرق جمع البيانات ، وتحليلها من أجل اختبار الفرضيات وتحقيق أهداف الدراسة .

ولذلك فإن هذه الجزء من الدراسة يتناول منهج الدراسة ابتداء من توضيح أهم المصطلحات ،وأهمية البحث ، وانتهاء بأساليب تحليل البيانات .

١- مصطلحات البحث:

ـ المسكن :

ظهرت عدة أبحاث تناولت تعريف المسكن من خلال الظروف والتغيرات التي تحدث في العالم الثالث . وقد وصلت هذه الأبحاث إلى ثلاثة آراء أو اتجاهات: الاتجاه الماركسي (Marxist or Radical)،والاتجاه الليبرالي (Liberal or non Marxist)،والاتجاه المعتدل (Positive View) (سليمان، ١٩٩٦: ٩٨).

وتختلف هذه الاتجاهات في تعريفها للمسكن ؛ فنجد أن الاتجاه الماركسي يعرف المسكن على أنه سلعة ذات قيمة تتغير قيمتها بمرور الزمن من سلعة ذات قيمة بغرض الاستعمال (Use value) إلى سلعة ذات قيمة يمكن تداولها (Exchange Value) في سوق الإسكان ، والعكس صحيح . بينما الاتجاه الليبرالي يعرف المسكن بأنه منتج (A product) بغرض الاستعمال من قبل الطبقات المحدودة الدخل ، وتداوله في سوق الإسكان يحتاج إلى فترة زمنية كبيرة بما يتراوح بين ١٥ــ٢٠ سنة ، وبالتالي ليس له تأثير فعلي على آليات سوق الإسكان . أما الاتجاه المعتدل فيرى أن المسكن هو أحد مكونات التنمية الاقتصادية ، وأن المسكن نفسه هو عملية اقتصادية مطلقة ، لأن جميع مكوناته تحتاج إلى موارد مادية لإقامته ، وأن الوحدة السكنية – أياً كان نوعها – تؤثر وتتأثر بالحالة الاقتصادية القومية للبلاد (سليمان، ١٩٩٦: ١٠٣).

وبذلك يمكن تعريف المسكن على أساس أنه قيمة للاستعمال أو التبادل ، أو للاستعمال والتبادل معاً . وهو المحصلة الناتجة للتنمية والاستثمار، ومدى تدخل الجهات الحكومية في توجيه القطاع السكني وطبيعة الأفراد المستفيدين منه . وعليه فإن المسكن هوا لمحصلة النهائية الناتجة من استثمار رؤوس الأموال المختلفة في توجيه وتنظيم السلع المختلفة ، الداخلة في آليات سوق الإسكان ، سواءً عن طريق التشييد أو التوزيع أو إدارة تلك السوق . و هو مرتبط ارتباطاً وثيقاً مع استراتيجية التنمية الشاملة في البلاد (سليمان، ١٩٩٦: ١٠٧).

ويعرف المسكن على أنه البناء الذي يأوي إليه الإنسان .ويشتمل هذا البناء على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات والأجهزة التي يحتاجها ، أو يرغبها الفرد ، لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له ولعائلته (سعيد، ١٤٠٦هـ:١٧).

وينظر علماء الاجتماع إلى المسكن من الجانب الطبيعي المتعلق بالأرض ،و المناخ فالبناء السكني يتأثر بما يتوفر من أراضي صالحة لإشادة البناء عليها ، ولابد أن تؤثر الحرارة والرياح والرطوبة في طبيعة البناء من حيث التصميم وطبيعة مواد البناء المستخدمة في إنشائه وكسائه ، ثم من جانب البيئة الاجتماعية ، وهي تتضمن العوامل الديموغرافية مثل أعداد السكان ،وتوزيعهم والهجرة والقيم الثقافية والعادات (تنبكجي ، ١٩٩١م : ٥) ، والمسكن وسيط بين الانسان والمجتمع الذي يعيش فيه إذ أن شكل المسكن ومستواه تحددهما المعايير الاجتماعية السائدة ،والعادات الثقافية المتأصلة (الصنيع ، ١٤٠٧: ١٨٠) .

أما المعماريون فيرون أن المسكن لا يقتصر على مجموعة من الجدران الأربعة ،وما يعلوها من سقف ؛ بل يتعدى بمفهومه ليشمل الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها له المجتمع لكي يستطيع الإنسان العيش فيه بانسجام واستقرار (تنبكجي ، ١٩٩١م : ٥) .

وقد تم تعريف المسكن من قبل وزارة التخطيط لأغراض حصر السكان والمساكن عام ١٤١٣هـ بأنه :مبنى أو جزء من مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة،وله باب واحد مستقل سواءً أكان وقت التعداد مشغولاً بأسرة أم خالياً أم مشغولاً بعمل أم مستخدماً كمسكن عام أم تحت التشييد . وقد تقيم بالمسكن أسرة واحدة أو أكثر من أسرة، وقد يوجد به منشأة أو أكثر ، وقد يوجد به أسرة ومنشأة في نفس الوقت . وقد يكون المسكن مكوناً من غرفة أو أكثر (وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ١٤١٣هـ : ١٠) .

وفي هذه الدراسة يقصد في المسكن أي وحدة سكنية مشغولة بأسرة، سواء أكانت وحدة سكنية منفصلة أم داخل مبنى مكون من عدة وحدات سكنية.

ـ خصائص المسكن المكانية :

هي العناصر المكونة للمسكن من الداخل،والمرافق المتصلة به،وظروف البيئة المحيطة به ، وعلاقاتها المرتبطة بالمكان ؛ باعتبار أن كل حي يعد وحدة إحصائية مكانية يمكن من خلالها تحليل العلاقات المكانية مع الأحياء الأخرى،ومع المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف.

ـ العمارة السكنية :

هو المبنى المتعدد الأدوار،وبالتالي تتعدد فيه الوحدات السكنية ؛ لذلك فإن بعض الخصائص كتعدد الأدوار،وعمر المسكن،وسعر المسكن هي التي تنطبق على العمارة . أما عدد الغرف،وبقيــة العناصر الداخلية فتنطبق على الوحدة السكنية التي هي جزء من المبنى .

ـ نوع المسكن :

يقصد في نوع المسكن تصنيف المسكن إما بيت شعبي،وهو المعروف محلياً بأنه بناء مكــون من الطوب،والطين أو الحجر أو البلك ،وسقفه من الخشب المغطى بالأسمنت أو المعادن،أو تم تحسينه حديثاً بالخرسانة المسلحة، أو دور ضمن عمارة سكنية ، – والدور يشمل كافة مساحة البنــاء دون تقسيمه إلى شقق– ، أو شقة ، وهي وحدة سكنية ضمن عمارة سكنية تتكون من دور ، أو عــدة أدوار كل دور مقسم إلى شقتين أو أكثر .وهناك الفلل وهي مساكن واسعة تتكون من دورين – في الغالب – مع ملاحق علوية أو أرضية ، ويسكنها أسرة واحدة في الغالب.

ـ الارتدادات :

وهي أحد بنود أنظمة البناء في المملكة، التي تنص على أن لا تزيد نسبة البناء عن ٦٠٪ من مساحة قطعة الأرض ، ولا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن مترين ، ولا يجوز البروز ضمن هــذه المنطقة ، ويكون الارتداد الأمامي مساوياً لخمس عرض الشارع ، على أن لا يزيد عن ستة أمتــار. (وزارة الأشغال العامة والإسكان، ١٤١٩هـ : ٧٥).

ـ مجموعة مبان :

وقد استخدم هذا المصطلح بديلاً لما يسمى البلوك (**Block**) والذي يدل علــى مجموعــة مبان متصلة لا تفصل بينها شوارع ضمن حي سكني.

ـ الموقع والموضع :

يحدد موقع المدينة إما فلكياً بدوائر العرض وخطوط الطول ، أو نسبياً نسبة إلى ما جاورها من ظواهر طبيعية وبشرية . وموقع المدينة – بمعناه الصحيح – هو الموقع الفعال الذي يحمل مغزى ودلالة بشرية أو مدنية واضحة ، قد تعني الحياة أو الموت بالنسبة للمدينة، وهو ذلك الموقع بالنسبة

للمناطق المجاورة في إطارها المساحي الفعال ذو القيمة البشرية الحيوية ؛ أي مناطق الإنتاج والاستهلاك ، وكتل العمران ، والطرق البرية التي تصلها.

أما الموضع فهو فكرة محلية موضعية بحتة تنصرف إلى رقعة الأرض التي تقوم عليها المدينة مباشرة . فهي نقطة لا منطقة ، ومطلقة لا نسبية (حمدان ،١٩٧٧ :٢٧٩)،وبذلك فهو خصائص المكان الذي تقوم عليه المدينة .

ـ المتغيرات الأساسية لرب الأسرة:

يقصد بذلك بعض خصائص رب الأسرة الاجتماعية،والاقتصادية الهامة ؛ كالحالة الزواجية والعمر ، والجنسية ، والمستوى التعليمي ، والمهنة ، وعدد أفراد الأسرة ، وعدد الزوجات ، وعدد الخدم والسائقين ، والدخل الشهري .

ـــ المتغيرات السكنية:

ويقصد بها جميع المتغيرات المتعلقة بالمبنى السكني أو الوحدة السكنية ، وما يتصل بها من مرافق.

ـ المتغيرات البيئية:

وهي المتغيرات المتعلقة ببيئة المسكن المحيطة كالتلوث وتوفر الحدائق في المنطقة السكنية ومدى صلاحيتها.

ـ المتغيرات السلوكية:

وهي المتغيرات المتعلقة بسلوك الساكنين ، ابتداءً من أماكن قدومهم إلى مدينة الطائف ، ومروراً بتحركاتهم من مسكن إلى آخر ، وأسباب هذه التحركات. وانتهاء بطريقة استخدام المسكن ،والتأثير فيه والتأثر به .

ـ متغيرات الرضا السكني:

وهي المتغيرات المتعلقة بمدى رضا الساكنين عن مساكنهم ؛ من حيث الموقع ، وتكلفة السكن والمرافق المتصلة بالمسكن ، والرضا العام عن المسكن الحالي. وأما الرضا السكني فهو نتاج

تعبير السكان عن مدى قناعتهم بمساكنهم بمعيار محدد للرضا مكون من خمس درجات تبدأ بالرضا التام ، ثم الرضا ، ثم الموقف الحيادي ، ثم عدم الرضا ، ثم عدم الرضا التام.

ـ التلوث الهوائي:

ويقصد به تلوث الهواء عن طريق عوادم السيارات ، أو الورش ، والمصانع ، أو الروائح الكريهة التي تنتج عن عدم النظافة أو تسرب مياه المجاري، أو تلك الروائح المنبعثة من بعض المزارع كمزارع الدواجن،أو أماكن تربية أو تسويق الأغنام والمواشي.

ـ التلوث الضوضائي:

وهو الضجيج الذي يصل إلى المسكن، إما عن طريق السيارات أو المصانع أو الورش، أو الأجهزة المنزلية كالمكيفات، ويزيد على مستويات تقاس بالديسبل [٢].

ـ تلوث الشوارع:

ويقصد به ما تتعرض له الشوارع من ملوثات نتيجة الممارسات الخاطئة في التخلص من النفايات، وعدم توفر التنظيف الكافي ، إضافة إلى ما تتعرض له الشوارع داخل الأحياء من تسرب لمياه المجاري خصوصاً في المناطق التي لا يوجد بها مرافق صرف صحي.

ـ الزوائد التنظيمية :

هي مساحات صغيرة من الأراضي تقع في الأحياء السكنية عند نهاية بعض المجموعات السكنية بأشكال هندسية مختلفة لا تصلح أن تكون أراض سكنية .

٢ـ موضوع البحث وأهميته:

تتزايد أهمية المسكن بشكل مستمر إذ أن الفرد يقضي أوقاتاً طويلة فيه،و المسكن هو المكان الذي يشعر الإنسان فيه بالخصوصية والراحة النفسية ، كما أن له آثاراً من الناحية الصحية؛ فقد دلت الدراسات على وجود علاقة بين انتشار الأمراض الصحية والاجتماعية ، ووجود ظروف مسكن غير صحية . ومن صور هذه الأمراض : ارتفاع نسبة المصابين بأمراض الجهاز التنفسي كالدرن والالتهاب الرئوي ، وارتفاع نسبة الانحرافات والجرائم ، وارتفاع نسبة الوفيات ، وارتفاع نسبة الحوادث كالحرائق ، وإصابات الأطفال (سعيد ، ١٤٠٦هـ: ٢٤) .

---

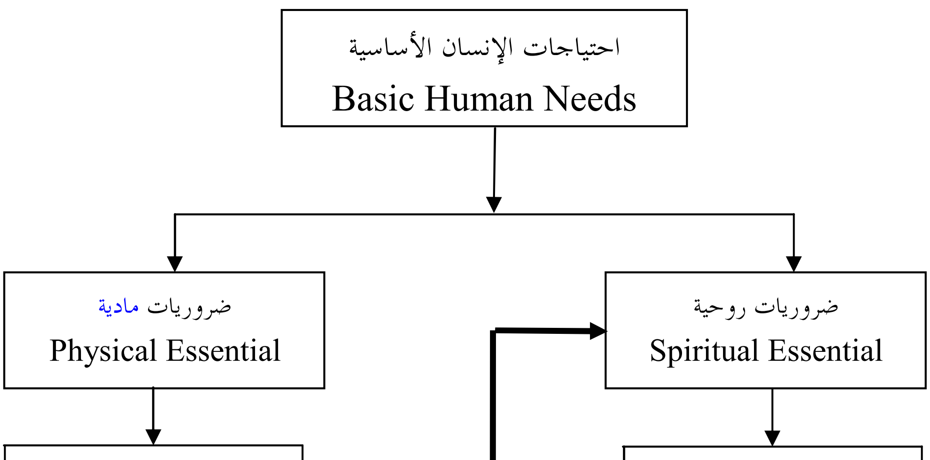
(١) وحدة القياس العلمية لقياس التفاوت في الشعور ،والإحساس بين شدة صوتين ،وكلمة ديسبل (Decibel) مشتقة من كلمتين ديسي بمعنى عشرة ، وبل وهي كلمة مضافة على شرف جراهام بل مخترع التليفون ، ويبدأ مقياس الديسبل من الصفر حتى ١٣٠ وعندها تكون الأصوات مسببة للألم (سعد الدين ، ١٩٩٧ : ٢١) .

والسكن يرتبط اجتماعياً ترتبط بعادات السكان وتقاليدهم وقيمهم ، وأنماط سلوكهم ، والظروف الطبيعية لإقليمهم . لذا فإن إغفال الجانب الاجتماعي للسكن والاقتصار على بناء البيوت وتوزيعها ، دون إعداد الناس اجتماعياً ، يؤثر على عملية الانتفاع المطلوب ، ويضعف العلاقات الاجتماعية المنشودة ، ويحول دون إيجاد مجتمع محلي متماسك تتكامل فيه المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية ، والصحية والثقافية ، والترويحية (الفيل ، ١٩٨٨م: ٢٣٧).

والمسكن يمثل إحدى احتياجات الإنسان الأساسية ؛ فالإنسان ليس كائناً بيولوجياً يأكل،ويشرب ، ويتناسل ، ويبحث عن مأوى يحتمي فيه فقط ، وإنما هو كائن سيكولوجي يتأمل وينفعل ويحلم ... وتضايقه الضوضاء ،ويرتاح للنظام ،وتصيبه الفوضى بالقلق عندما يحيا الإنسان في بيئة حضرية مضطربة خالية من النظام ،والانسجام والتوافق وتمتلئ نفسه بالكآبة عندما يتحول مسكنه إلى مجرد مأوى ، ويصبح ذئباً وليس إنساناً ، ولو توافرت للإنسان حاجاته الأساسية من الطعام والشراب ، والملبس ،و المأوى ، والخدمات الصحية والخدمات التعليمية فهذا مستوى الضرورة والكفاف ؛ لكن لكي يرتفع الانسان في سلم الإنسانية لابد وأن تشبع لديه مستويات أخرى من الاحتياجات كما هو موضح في الشكل رقم (١) (سليمان ، ١٩٩٦ : ٣٤) .

وتتلخص هذه الاحتياجات في الضروريات المادية ، والضروريات الروحية ، والضرورات الفيزيقة تنقسم بدورها إلى ضروريات رئيسية وضرورات ثانوية ؛ فالضرورات الثانوية تشتمل على السبل المتعددة لوسائل الترفيه ، ومستوى السلع والخدمات التي يوفرها المجتمع للإنسان ، ثم تنقسم الضرورات الفيزيقية الرئيسية إلى عدة مكونات مختلفة وهي : الطعام ،والماء ، والصحة ، والمسكن والتعليم ،ووسائل الإتصال المختلفة ، وبذلك يأتي المسكن في الدرجة الرابعة من حيث ترتيب الضروريات الأساسية المادية للإنسان .

أما الضرورات الروحية فهي تؤثر وتتأثر بعادات وتقاليد ، وثقافات الإنسان ، وتنعكس على طبيعة تكوين المسكن .



وبتطور البشرية على مر العصور تقدمت وسائل البناء والمواد المستخدمة حتى وصلت إلى استخدام أحدث التقنيات في البناء بمختلف المواد ومن أهمها الخرسانة المسلحة . ولم يقتصر التقدم في الإسكان على توفير المسكن فقط ، بل تطوير ما يشتمل عليه المسكن من معاني ؛ فلم تعد الحاجات البيولوجية هي المطلب الوحيد من المسكن ، بل تعدى الأمر ذلك ليصل إلى أن يحقق المسكن احتياجات الإنسان النفسية والاجتماعية (تنبكجي ، ١٩٩١: ٣).

ومع تزايد اهتمام الإنسان بالمساكن لم يقتصر احتياج المسكن في كونه من المقومات الأساسية للحياة ، بعد الغذاء والملبس ، بل أصبحت المباني السكنية من أكبر مجالات الاستثمار وتوظيف الأموال ، واتسعت الدائرة لتشمل كافة المرافق المحيطة بالمسكن (مجلة عالم البناء،١٩٩٧: ١٠).

كما تعدى الاهتمام بالمسكن حدود الأفراد إلى الدول التي أصبحت تهتم بقضايا المسكن الذي يشكل جزءاً من سياسة الدولة التنموية المرتبطة بالنظام الاقتصادي . فالمساكن كسلعة تتأثر بالعرض والطلب ، وتؤثر في الواردات والصادرات من المواد الإنشائية المخصصة لأغراض السكن. (سعيد ، ١٤٠٦هـ : ١٦). وينظر الاقتصاديون الغربيون إلى المبنى السكني كإحدى السلع التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى . بينما يرى الاشتراكيون أن المباني السكنية ليست إلا خدمة يجب أن تؤديها الدولة للمواطنين (تنبكجي ، ١٩٩١: ٥). وفي مجتمعنا الحالي حق السكن هو أحد الحقوق الأساسية المشروعة للإنسان ؛ حيث اقتناء المسكن يشكل إحدى القيم الإجتماعية،ويرمز إلى الهوية الشخصية،والأسرية ، وهو دليل انتماء ،وكرامة وبحبوحة (القصير ،١٩٩٩م: ١٧٠).

ومع تزايد سكان العالم بشكل مطرد كان ضرورياً أن تتوفر لهم المساكن الملائمة ، ولكن النمو في بعض الدول كان سريعاً إلى درجة وجود نقص حاد في المعروض من المساكن مقابل الطلب. ومن أمثلة ذلك، ما حدث في المملكة العربية السعودية في منتصف السبعينات الميلادية من القرن العشرين ؛ فقد بلغ مقدار النقص في أعداد الوحدات السكنية ما يقارب من ثلثي حاجة السكان ، كما أن غالبية الوحدات الموجودة كانت بحاجة إلى ترميم وصيانة (المكي ، ١٤١٠هـ : ٦٦٠) .

ولذلك فإن مشكلة المساكن في معظم دول العالم هي مشكلة رئيسية تبحث الحكومات عن حل جذري لها . كما أنها ليست قضية تلبية احتياجات فقط،وإنما هي إنتاج،وتنمية؛مما يجعلها محوراً لخطط التنمية (عالم البناء، ١٩٨٥م: ٨).ويلاحظ ذلك في المملكة العربية السعودية من خلال خطط التنمية التي ركزت على ضرورة توفير مساكن صحية وآمنة بتكلفة معقولة لكافة الأسر السعودية ، وتنمية المساكن وإيجاد إطار تنظيمي كفؤ وفعال (الهذلول ، ١٤١٩ : ١٩٦).

إن الاستثمارات في مجال المساكن في المملكة خلال خطط التنمية الخمس السابقة شكلت نسبة كبيرة من مجموع الاستثمارات الرأسمالية المخصصة للتنمية ؛ حيث بلغت ١٠٪ في خطة التنمية الخامسة (١٤١٠ –١٤١٥هـ /١٩٩٠ –١٩٩٥م)، وأظهرت خطط التنمية الثلاث الماضية ، الثانية (١٣٩٥–١٤٠٠هـ /١٩٧٥–١٩٨٠م) ، والثالثة (١٤٠٠–

١٤٠٥هـ ١٩٨٠-١٩٨٥م) ، والرابعة (١٤٠٥-١٤١٠هـ/١٩٨٥-١٩٩٠م) تقدماً ملموساً في زيادة عدد المساكن الحديثة ، وفي تحسين نوعية المساكن القائمة .

وقد قامت الدولة بجهود في مجال السكن وذلك بتخطيط الأراضي ، وتزويدها بالمرافق ، وتمكين السكان من بناء مساكن منظمة عليها ، وقامت وزارة الأشغال العامة والإسكان ببناء ٢٥ ألف وحدة سكنية في الدمام وجدة والرياض والخبر ومكة المكرمة والمدينة المنورة وبريدة والقطيف والأحساء . ثم قام صندوق التنمية العقارية بتوزيعها على المواطنين .(النعيم ، ٢٠٠٠م : ٣٤) .

كما أقيمت مشروعات سكنية مزودة بالمرافق اللازمة ، مثل مشروع الملز السكني والإسكان الجامعي ، ومشروعات الإسكان في وزارة الدفاع والحرس الوطني ووزارة الداخلية ، ومدينتا الجبيل وينبع الصناعية ، ومشروع أرامكو للمساكن ،ومشروعات إسكان وزارة الخارجية،وحي السفارات .

أما الجهات القائمة بمشروعات السكن فهي: صندوق التنمية العقارية، ومؤسسة التأمينات الاجتماعية ، ووكالة الاسكان . و هناك شركات وطنية قامت بدور حيوي في بناء المساكن مثل : الشركة السعودية العقارية،وشركة مكة للتعمير، والشركة السعودية للفنادق،والمناطق السياحية، وشركة طيبة للاستثمار والتنمية العقارية، والشركة السعودية لمركز المعيقلية التجاري (النعيم، ٢٠٠٠:٣٤).

وبذلك حققت المملكة نمواً عمرانياً فاق كل التوقعات، مصحوباً بزيادات سكانية مطردة ، تحتاج إلى المزيد من التوسع في بناء الوحدات السكنية المزودة بكافة الخدمات والمرافق . وكان من أهم الوسائل التي ساعدت على هذا النمو هو تأسيس صندوق التنمية العقارية عام ١٣٩٤هـ ، الذي أسهم في بناء ٧٦٪ من جملة المنشآت السكنية الخاصة التي شيدت في الفترة من ١٣٩٥-١٤١٠هـ (الهذلول، ١٤١٩هـ: ١٩٩).

ولكن تزايد سكان المدن بمعدل (٦-٧) بالمائة سنوياً (الهذلول، ١٤١٩: ٢١٠) يشير إلى أن هناك زيادات سكانية كبيرة سوف تؤدي إلى تضاعف السكان مستقبلاً ؛ وبالتالي زيادة الطلب على المساكن، خاصة وأن قروض صندوق التنمية العقارية تراجعت في الفترة الأخيرة، حيث

نجد أن حجم القروض مثلاً في سنة ١٣٩٦هـ بلغ ١٤٥٧٨مليون ريال وفي عام ١٤٠٩هـ انخفض إلى ٢٨٠٦ مليون ريال (المطري، ١٤١٦هـ: ١٨٢).

ومدينة الطائف ليست إلا إحدى مدن المملكة العربية السعودية التي مرت بمرحلة الطفرة والنمو السريع، وحظيت بنصيب وافر من قروض صندوق التنمية ساعدت على دفع عجلة البناء إلى الأمام . ولكن في السنوات الأخيرة تراجع نمو المساكن في فترة الركود الاقتصادي الذي شهدته المملكة في خلال خطة التنمية الرابعة ١٤٠٥ – ١٤١٠هـ (الهذلول، ١٤١٩: ٢١١).

ومن هنا شعر الباحث بأهمية معالجة موضوع المساكن في مدينة الطائف ؛ حيث يلاحظ زيادة الطلب على المساكن ، وتناقص العرض مقابل الطلب ، كما أن موضوع المساكن في مدينة الطائف لم يحظ بأي دراسة علمية متخصصة ترسم معالم المستقبل السكني ، والاحتياج المتوقع في ظل تزايد سكان مدينة الطائف ، الذي وصل إلى نحو ٤١٦١٢١نسمة عام ١٤١٣هـ (وزارة التخطيط، ١٤١٣هـ). يضاف إلى ذلك أن الباحث من سكان مدينة الطائف، وقد لاحظ أن هناك مشكلة في المساكن، ويتوقع أن تتزايد مستقبلاً، وبالتالي يجب أن يتم تبني استراتيجية مستقبلية يتم من خلالها تلافي حدوث أزمات إسكانية.

٣-- مشكلة البحث وأهدافه.

• مشكلة البحث:

يعد المسكن إحدى ضرورات الحياة التي يهتم بها الأفراد،والجماعات ممثلة في سياسات الدول التنموية، ويعد تحسين ظروف المسكن من الجوانب الهامة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، لما للمسكن من تأثيرات صحية ونفسية على السكان .

يقول ستيفن مايو [(١)] "إن المشاكل الكثيرة المتعلقة بالمساكن في العالم ترجع – إلي حد كبير– إلى فشل السياسات . وينبغي أن تحسب تكاليف هذه السياسات ليس فقط في ضوء عدم توافر المساكن، والظروف المتردية التي يتعين على كثير من الناس أن يعيشوا فيها، ولكن أيضاً في ضوء الآثار السلبية التي تمتد إلى جوانب أخرى من الاقتصاد ؛ تتمثل في البيئات المتردية وغير الصحية ،

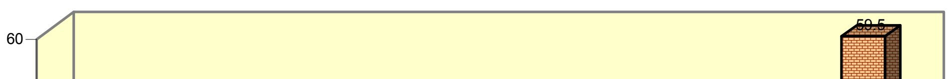
التي تؤثر على إنتاجية المقيمين فيها، وعدم كفاية الاستثمارات في البنيـة الأساسـية للمسـاكن، والضغوط التضخمية الناجمة عن ارتفاع أسـعار الأرض،والمنازل،والإيجـارات ، و تبـوء سياسـة الإسكان بالفشل في ظل جميع أنواع الحكومات، والنظم الاقتصادية بوجه عام لنفس السبب، وهو: النزوع إلى معاملة قطاع الإسكان على أنه مسألة تتعلق بالرفاه الاجتماعي، وليس على أنه قطـاع اقتصادي حيوي " (مايو ، ١٩٩٤ : ٤٤) .

لذا فإن مشكلة هذه الدراسة تتمثل في قضية المساكن وخصائصها بمدينة الطـائف . فمـن خلال الملاحظة المباشرة يتضح أن هناك تراجع في نمو المساكن لايتفق مع حاجات السكان . ويظهر ذلك في عملية العرض والطلب على المساكن، وعن طريق الملاحظة غير المباشرة مـن السـجلات المعدة ، مثل : دراسات نطاق النمو العمراني التي قام بها الاستشاري شبير بـلان كوشـك (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٤هـ) ، و تقرير نطاق النمو العمـراني لمدينـة الطـائف لعـام ١٤٠٨هـ، وبيانات تعداد السكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ ، يتضح أن نسبة السـكان لكـل مسكن هي في المتوسط ٦أفراد لكل وحدة سكنية . كما بلغ المتوسط في بعض الأحياء مثل جـبرا أكثر من ١٠أفراد لكل مسكن ، وفي مسرة ٩ أفراد، وفي أحياء عودة والحلقة والسـداد ونخـب والجال والقطبية والوشحاء وأم العراد والنزهة بلغت النسبة ٧ أفراد لكل مسكن ، لتصل بـذلك نسبة الأحياء التي يزيد فيها عدد الأفراد لكل مسكن عن متوسط عدد أفراد الأسرة نحو ٧٥٪ من أحياء المدينة ؛ مما يشير إلى أن كل وحدة سـكنية تحتوي على عدد يفوق متوسط عدد أفـراد الأسرة في مدينة الطائف والبالغ ٥,٩ أفراد (وزارة الشئون البلديـة والقرويـة، ١٤٠٨: ٢٩) . وهذا لايتفق مع ما خطط له من خلال المخطط التنفيذ[٣]ي لمدينة الطائف الذي وضـع اسـتراتيجية للتوصل إلى ٥ أفراد لكل مسكن عام ١٤١٠هـ . ونحن الآن في عام ١٤٢١هـ، ولم تتحقق هذه النسبة كما تبين من خلال الملاحظة المباشرة،والدراسة الاستطلاعية التي أجراها الباحث.

وهناك مشكلة أخرى تشير إليها الإحصائيات ، وهي انخفاض نسبة الاسـتخدام السـكني في مدينة الطائف ؛ حيث بلغت نسبة الأراضي السكنية عام ١٤٠٧هـ ١٩,٤٣٪؛مما يجعـل مدينـة الطائف بعيدة عن المتوسط العام لنسبة الاستخدام السكني في العالم ، البالغة ٣٥ – ٤٠ ٪ للمدن أكثر من ١٠٠ ألف نسمة (الأسدي، دون تاريخ: ٧٠)، وتبتعد عن متوسط الاستخدام السـكني

---

(3) أمريكي الجنسية وهو اقتصادي أول في قسم التنمية الحضرية في البنك الدولي للإنشاء والتعمير.



لمدن منطقة مكة المكرمة الصغيرة والمتوسطة ، والبالغ ٣٢٪ (زاهد، ١٤١١هـ: ٢٦) . ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الشكل رقم (٢).

وترتفع الكثافات السكانية لتبلغ أكثر من ١٥٠نسمة /الهكتار في بعض أحيا[illegible] ب ، مثل الشهداء الشمالية ،والجنوبية ، والريان ، والشرقية ، ونخب ، والترهة ، وحوايا ؛مما يشير إلى شدة التزاحم في هذه الأحياء ورغم أن ارتفاع الكثافات يعتبر إيجابياً إذا اقترن بتخطيط جيد للأحياء ؛ إلا أن الأحياء المرتفعة الكثافة في مدينة الطائف تقع في المنطقة المركزية ، والمنطقة المحيطة بها ، التي تحتوي على مبان قديمة متراصة دون ارتدادات.

وتظهر في بعض الأحياء كثافات منخفضة جداً تقل عن ٥٠نسمة /الهكتار؛بلغت نسبتها ٤٥٪ من الأحياء، مثل: حي شهار والخالدية والجال وهذه كثافات سكانية تعتبر غير اقتصادية ومكلفة (وزارة الشئون البلدية والقروية : ١٤٠٦هـ).

ويلاحظ من خلال إحصائيات سكان مدينة الطائف ، منذ عام ١٣٧٤هـ،حتى عام ١٤١٣هـ أن نسبة النمو كانت عالية ؛ حيث قفز عدد السكان من ١٠٠٠٠ نسمة عام ١٣٧٤هـ إلى

٥٣٩٥٤نسمة عام ١٣٨٢هـ إلى ٢٠٤٨٥٧ نسمة عام ١٣٩٤هـ ، ثم إلى ٤١٦١٢١ عام ١٤١٣هـ ؛ مما يدل على أن المدينة تستقبل زيادات غير طبيعية ناتجة عن هجرة السكان من الريف المجاور إلى المدينة ، حيث بلغ صافي الهجرة نحو ١١,١٦/ الألف عام ١٤٠٧هـ (السليم، ١٤٠٦هـ:٢٣، وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨: ٢٩).

وقد قام الباحث بتوزيع استبانات على عينة عشوائية استطلاعية من المجتمع بغرض الاستكشاف والتأكد من جوانب المشكلة المختلفة، وكان عدد هذه الاستبانات ٧٠ استبانةً .عاد منها ٤٥ استفتاء تم تفريغها وإدخالها في الحاسب الآلي، ومنها تبين أن ٥٦٪ من العينة مستأجرون،و٦٠٪ من العينة مساحة مساكنهم تقل عن ٢٠٠م٢ . وبلغت نسبة الإنفاق على السكن من الدخل الشهري نحو ١٧,٤٪ ، كما أن ٤٠٪ من العينة يرون أن هناك أزمة في الإسكان .

لذا فإن هناك حاجة واضحة لدراسة خصائص المساكن بمدينة الطائف ، للوقوف على الوضع الراهن ومشكلات المساكن القائمة ، ومحاولة اقتراح الحلول المناسبة ، ووضع استراتيجية مستقبلية للمساكن بمدينة الطائف ، يتم من خلالها توفير البيئة السكنية الملائمة ، وبكثافات سكنية تتفق مع الأسس والمعايير التخطيطية السائدة

- **أهداف البحث:**

إن مشكلة المساكن واسعة ، وذات علاقة بكثير من الجوانب الإقتصادية والاجتماعية. وتختلف حدة هذه المشكلة من دولة إلى أخرى ، ومن إقليم إلى آخر ، ومن مدينة لأخرى ، ولذلك فإن هذه الدراسة سوف تركز عل تحقيق الأهداف التالية في مدينة الطائف:

١. تحليل الخصائص المكانية للمساكن الحالية ، وعلاقتها بأعداد السكان.
٢. دراسة المرافق المتصلة بالمساكن ، ومدى وفائها بحاجات السكان.
٣. تحديد مستوى رضا السكان عن مساكنهم .
٣.تلمس استراتيجية إسكانية لمدينة الطائف حتى عام ١٤٤٠هـ.

٤ - منطقة الدراسة:

منطقة الدراسة هي مدينة الطائف وهي إحدى مدن محافظة الطائف التابعـــة لمنطقـــة مكـــة المكرمة ، الواقعة في المنطقة الغربية من المملكة العربية الســـــــــــعودية ، عند تقاطع خـــــط الطـــــول٣٠ً ٢٤َ ٤٠ْ ، و دائرة العرض ٣٠ً ١٦َ ٢١ْ (الجمعية الجغرافيـــة الســـعودية، ١٩٩٨: ٣٧٩)، وتبعد ٦٥ كم جنوب شرقي مكة المكرمة (وزارة الشئون البلديـــة والقرويـــة ، ١٤٠٨: ١٩)، وهي مصيف المملكة الأول ومقر الحكومة الصيفي (شكل ٣).

ويلعب الموقع والموضع دوراً هاماً في نمو المدن وتطورها؛ فقد تؤدي مكانة الموقع وخصائص الموضع إلى نمو المدينة، وازدهارها، وقد تحط من المدينة، وتؤدي بها إلى التراجع ؛ لذا فإننـــا ســـوف نتناول موقع مدينة الطائف ، وموضعها بالتحليل على النحو التالي:

-الموقع:

يمكن تصنيف الموقع إلى: موقع فلكي، وموقع نسبي؛ فأما الموقع الفلكي فليس له أثر يـــذكر في قيام المدن وتطورها (**Sorre,1955:202**) . فبعض المدن ازدهرت في المنطقة المدارية في الوقت الذي كان فيه سكان أوربا يعيشون في القرى (وهيبة ، ١٩٨٠: ٦٦) .وأما الموقع النســـبي ، أي موقع المدينة بالنسبة لما جاورها من ظواهر طبيعية أو بشرية ، فله تأثير كبير على المدينة ؛ فهو يحدد علاقاتها بالأقاليم المجاورة ، والتبادل التجاري والثقافي . فمدينة الطائف تقع في وسط سراة الحجـــاز بالقرب من مكة المكرمة ، مما زاد من أهميتها ، وجعلها حلقة وصل بين مدن وسط وشرق وجنوب المملكة للمتجهين إلى مكة المكرمة ، وملتقى الطرق القادمة من وسط المملكة وشـــرقها وجنوبهـــا وغربها وشمالها (شكل رقم ٤) . وتمثل مدينة الطائف نواة بؤرية يخرج منها أربعة خطوط نقليـــة هي: الطريق المؤدي إلى الرياض ، والطريق المؤدي إلى مكة المكرمة وجدة عن طريق وادي السيل ، والطريق المؤدي إلى مكة المكرمة وجدة عن طريق الهدا ، وطريق الجنوب المؤدي إلى الباحة ثم أبها . كما أنها مدينة إقليمية تخدم النقل الداخلي (مصيلحي ، ١٤٠٥هـــ : ٣٨).

- الموضع:

موضع المدينة هو طبيعة وخصائص المكان الذي تقوم عليه المدينة . حيث تقوم مدينة الطـــائف على جبال السراة بارتفاع حوالي ١٧٠٠م عن سطح البحر ؛مما أكسبها جوا لطيفاً جعلها تزدهـــر بالمصطافين القادمين إليها من مكة المكرمة قديماً ، ثم من أنحاء المملكة حالياً . كما امتاز موضع المدينة بالتربة الصالحة للزراعة، ووفرة المياه ، مما جعل مدينة الطائف تشتهر بمزارعها وفواكههـــا. ولكـــن هذه الأهمية تضاءلت بسبب الزحف العمراني ، وجفاف واندثار كثير من الآبار ، وملوحة مـــاتبقى منها . ولم تعد الزراعة قائمة إلا في الضواحي، والقرى المجاورة للمدينة . ومع ذلك فـــإن موضـــعها الجبلي يسبب عوائق للتوسع العمراني، ويضاعف من تكاليف مد الخدمات، وشق الطرق.

- لمحة تاريخية :

والطائف مدينة قديمة ، ومن المراكز الحضارية في الحجاز ، تعود إلى زمن بعيد . حيث قدر الـــبعض عمر الطائف بأكثر من ٢٠٠٠ سنة (الزيد، ١٤١٧هـــ: ١٦) . " وكان الطائف يتألف من عدة قرى ؛ أكبرها قريتان يمر بينهما وادي وج ، إحداهما تدعى طائف ثقيف مما يلي الطائف المعروف ، والأخرى على الجانب الآخر ناحية الوهط " (الحارثي، ١٤١٣هـــ: ١٣).

وقال عنها خير الدين الزركلي: " الطائف أحد أبواب الحجاز التجارية الكبيرة ، وأرضه أغنى أرض الحجاز بعد وادي فاطمة. يحمل ما يزيد عن أهله من حاصلاته وفاكهته إلى مكة المكرمة وغيرها. ويكثر فيه السمن والصوف لكثرة القبائل الضـــاربة في قـــراه ، والمخيمة في أطرافه ، وكلها تعيش من أوبار إبلها ، وحليب نوقها . وللماشية والأذواد في هذه البلاد من خيراتها، فكيف بالطائف وأكثر قبائلـــه لاعمـــل لهـــا إلا إصـــلاح شـــأن ماشيتها،واستدرار أخلاقها ، والانتفاع من أثمان صوفها ووبرها . والعادة أن المدن القريبة من منازل البداوة يعود عليها من التجارة منهم مالا تفوز به المدن البعيدة عنهم . فالطائف من هذه الوجهة أكثر استفادة من غيره ؛ لأن القاطنين حوله وفي قراه ، من أبناء البادية ، وأرباب الماشية وأصحاب المزارع ، أكثر ممن حول سواه من مدن الحجاز ، وأوفر ثروة ، وأنعم عيشاً " (الزركلي، ١٣٩٨هـــ: ٤٦).

شكل(٣)

موقع مدينة الطائف وأحيائه

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (٤)

خريطة تبين موقع مدينة الطائف وشبكة المواصلات مع بقية مدن المملكة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

وكان الطائف يسمى وجاً نسبة إلى وج بن عبد الحي من العماليق. وفي كتاب رسول الله صلى الله عليه وسلم لثقيف يوم أسلمت: إن ثقيفاً أحق الناس بوج، وأن واديهم محرماً لله كلـــه عضـــاه وصيده، وفي الحديث أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: آخر وطأة لله يوم وج، وأراد بالوطأة الغزوة.وتطلق وج على أسوار الطائف، أو على صحراء الطائف، أو على المدينةكلها كمـــا ورد في كتاب رسول لله صلى الله عليه وسلم لثقيف (الزهوان، ١٤١٣هـــ: ١٠).

وبعـــد أن بنـــت ثقيـــف حولهـــا ســـورا يمنعهـــا مـــن الغـــارات سميـــت الطـــائف (آل كـــــمال،١٤١٦هـــ:٢٩).وقد هدم سور الطائف عام ١٣٦٧هـــ ١٩٤٨م .وكان يرمم حـــتى العهد السعودي ، حيث قامت البلدية بإزالته (الزيد، ١٤١٧هـــ:٣٣).

وتشتهر الطائف بزراعة الحبوب ، مثل: القمح والشعير ، والخضروات بأنواعها .كما تزرع الفواكه ، مثل: العنب والرمان والتين والبرشومي والخـــوخ والمشـــمش والســـفرجل والبخـــارة والكمثرى والتوت. وتمتاز فواكه الطائف بطعمها اللذيذ حتى أخذت فواكهها شهرة عالمية.

وتزخر مدينة الطائف بالكثيرمن المعالم الأثرية القديمة كالسدود ، مثل: سد ثلبة ، وسد عرضة ، وسد اللصب ، وسد الدرويش ، وسد صعب ، وسد سيسد ، وسدا السملقي ، وسد القصيبة ، وسد السلامة ، وسد أم البقرة ، وسد العقرب . وهناك مبان تاريخية وقلاع وحصون ، منها : قصر شبرا ، وقصر الشيخ عبد الله السليمان ، وقصر الكاتب ، وقلعتان تقع على حدود سور الطائف قديماً .كما يوجد مساجد أثرية ، من أهمها مسجد الكوع الذي مر بموقعه الرسول (صلى الله عليه وسلم) ، وجلس عند قدومه للدعوة في رحلته لمدينة الطائف ، ومسجد عبد الله بن العباس،ومسجد عداس .

ومدينة الطائف تمتاز عن بقية مدن المملكة بأنها مصيف المملكة العربية السعودية الأول منذ القدم ، والعاصمة الصيفية للمملكة ، ومقر الحكومة الصيفي ، والبوابة الشرقية للحرمين الشريفين، وميقات الحج والعمرة ؛ فهي معبر الحجاج والمعتمرين من نجد وشرق الجزيرة العربية ، وجنوبها ، وهي بوابة الحجاز بكامله إلى نجد ، والخليج قديماً وحديثاً ، ومنطقة زراعية هامة لما يحيط بها من أراضي خصبة صالحة للزراعة ، وهي ملتقى لطرق المواصلات ، ومحطة لتوزيعها (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٢هـ : ٢٢).

- الملامح الجغرافية لمدينة الطائف:

تقع مدينة الطائف على حافة مرتفعات الحجاز، وبذلك فهي تنتمي إلى الدرع العربي من الناحية الجيولوجية؛ حيث نجد البنية العامة للمنطقة تعود في تكوينها إلى ماقبل الكامبري، وتركيبها عبارة عن صخور نارية ومتحولة (الشريف،١٤٠٧ هـ: ٣٢).

ومن ناحية أشكال سطح الأرض فيمكن تقسيم منطقة الطائف إلى ثلاثة قطاعات تضاريسية متوازية من الغرب إلى الشرق هي:

١- نطاق المرتفعات الغربية ٢- نطاق التلال الوسطى ٣- نطاق السهول الشرقية (السليم، ١٤٠٣: ٢١).وبذلك فمدينة الطائف تقع في الوسط الشمالي من نطاق التلال الوسطى لمحافظة الطائف ، التي يتراوح ارتفاعها بين ١٣٠٠-١٨٠٠م فوق سطح البحر ؛ وبذلك فسطح المدينة أقل تضرساً من النطاق الغربي ، حيث أن المرتفعات تتدرج بالانخفاض كلما اتجهنا شرقاً

(شكل رقم ٥) . ويمر بالمدينة وادي وج متجها من الجنوب الغربي إلى الشمال الشرقي ،وتبلغ مساحة حوضه حوالي ٣٩٠كم٢ ، وطوله نحو ٧٠ كم (السليم ، ١٤٠١ : ٢٢).

وموقع الطائف الجغرافي أكسبها مناخاً معتدلاً بصورة عامة ، حيث تبلغ درجة الحرارة العظمى ٢٧ْ ، والصغرى ١٤ْ، والمتوسط ٢١ ْ. وتهطل الأمطار بمعدل يبلغ ٢٣٧ ملم ، ويتراوح معدل الرطوبة النسبية فيها بين ٣٢ – ٤٢ ٪ (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨هـ : ١٩)

ويسكن مدينة الطائف نحو ٤١٦١٢١ نسمة ،وعدد مساكنها ٦٦٧٧٧ مسكناً ، موزعة بنسب متفاوتة على أحياء المدينة (جدول رقم ١) . (وزارة المالية ،١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م)، ويمثل السعوديون نسبة ٧٥٪ من إجمالي السكان ويبلغ متوسط حجم الأسرة ٥,٩ أفراد . وتقدر نسبة الزيادة الطبيعية بحوالي ٣٠ /الألف ، وصافي الهجرة ٤,٥ / الألف (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦هـ : ١٧٧)

أما أحياء مدينة الطائف فعدد ها ٢٨ حياً ، ولكنها تظهر في هذه الدراسة ٢٤ حياً، وذلك بسبب ضم كل من العزيزية والعقيق ومعشي في حي واحد، وكذلك ضم أحياء الريان والشرقية ، والمنطقة المركزية والسلامة مع بعضهما البعض ؛ لأن إحصائيات هذه الأحياء وردت مجتمعة في المخططات التنفيذية لبلدية الطائف .

شكل (٥)

طبوغرافية مدينة الطائف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (١) أعداد السكان والمساكن والمساحة لأحياء مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

م	الأحياء	عدد السكان	عدد المساكن	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية/الهكتار	السكان /المنزل
١	أم العراد	٩٣٠٤	١٣٤٦	١٦٩,١	٥٥,٠	٧,٠
٢	الجال	٥٨٩٣	٨٥٢	١٩٧,٨	٣٠,٠	٧,٠
٣	جبرا	٢٣٣٦	٢٢٣	٦١,٧	٣٨,٠	١٠,٥
٤	الحلقة	١٢٥٦٧	١٧٣٣	٢٥٠,٦٤	٦٤,٠	٧,٢
٥	حوايا	٨٣١١	١٨٧٦	٥٠,١	١٦٦	٤,٤
٦	الخالدية	٣٩٩٥	٦٧٤	٤٤٤,٤	١٩,١	٦,٠
٧	الريان والشرقية	٤٧٣٠٣	٩٧٦٩	١٦٣,٧	٢٨٩	٥,٠
٨	السداد	٩١٩١	١٢٧٤	٣١٥	٤٢,٣	٧,٢
٩	شبرا	٦١٤٧	١٣٠٣	٥٦,٨	١٠٨,٢	٥,٠

١٠	شهار	٢٤٥	٣٢٣	١١١,٢	٢,٢	١,٠
١١	الشهداء الجنوبية	٥٨٢٧٣	٩٠٩٠	١٥٨,٥	٣٦٧,٦	٦,٤
١٢	الشهداء الشمالية	٣٥٧٧٨	٦٢٤٨	١٢٥,٣	٢٨٥,٥	٦,٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٧٤٧٦	٤٦٨٥	٢٤٩,٩	١١٠,١	٥,٨
١٤	عودة	١٣٣٦٨	١٧٤٥	١٨٢	٩٢,٠	٧,٦
١٥	الفيصلية	٢٦٨٥٠	٣٢٨١	١٩٨,٥	١٣٥,٢	٨,١
١٦	قروى	١٠١٨٦	١٦٥٠	٥٧٥,٧	٤٣,٦	٦,١
١٧	القطبية	١٠٦٦٥	١٥٤٢	٤١٠	٣٦,٠	٧,٠
١٨	القمرية	١٦٢٣٤	٢٤٨٦	١٤٥,٥	١٠٥	٦,٥
١٩	المثناة	٨٦٢٥	١٤١٣	٤٣٧,٥	٤٠,٠	٦,١
٢٠	مسرة	٧٦٤٥	٨٥١	٢٤٠	٣١,٦	٩,٠
٢١	المنطقة لمركزية والسلامة	١٤٣١٢	٣٠٣٩	١٩٦,٤	٤٧,٢	٤,٧
٢٢	نخب	٤٨٥٠٩	٦٧٨٩	١٧٤,٥	٢٧٨	٧,١
٢٣	النزهة	٢٢١٢٦	٣٣٢٢	١١٦,٣	١٩٠,٢	٦,٦
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٨١٩٤	١٢١٢	٣٢٨	٣٩,٠	٧,٠
	المجموع	٤١٦١٢١	٦٦٧٧٧	٥٣٦٦,٣٤	١٠,١٤	٦,٢٣

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ١٤١٣هـ ،وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨هـ)

٥- الدراسات السابقة:

تمثل الدراسات العلمية السابقة منطلقاً لأي باحث كي يبدأ من حيث انتهى الآخرون ، ويطرق جوانب جديدة لم تطرق من قبل ،كما أنها مؤشر لصياغة تساؤلات ، وفرضيات البحث ، وتجنب النمطية في البحوث ؛ ولذلك فقد تم البحث عن الدراسات التي تعرضت لموضوع السكن في المناطق الحضرية ،واختيار أهمها من حيث التركيز على موضوع السكن .

وهناك كثير من الدراسات التي أجريت في مدن عربية، وفي المملكة العربية السعودية، وسوف يتم استعراضها باختصار لبيان ما توصلت إليه هذه الدراسات من نتائج وتوصيات في مجال السكن . أما الدراسات المتعلقة بالسكن في مدينة الطائف فهناك دراسة الثبيتي (١٩٨٦م) عن الأنماط السكنية في مدينة الطائف، ودراسة الداغستاني (١٤٠١هـ) عن العمران في مدينة الطائف ، بالاضافة إلى بعض الإشارات المختصرة في ثنايا بعض المؤلفات التاريخية والجغرافية عن الطائف.

ويمكن الإشارة إلى أهم الدراسات في السكن والتي تخدم موضوع البحث وتمثل نماذج من تجارب الآخرين في هذا المجال ، على النحو التالي:

تناول المرغلاني (١٩٧٢م) العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على الإسكان في جمهورية مصر العربية؛ حيث تناول الباحث تخطيط الإسكان في العالم، وتخطيط المجاورة السكنية ، ثم العوامل الطبيعية المؤثرة على تخطيط المساكن في جمهورية مصر، ثم العومل الاجتماعية، ثم العوامل الاقتصادية، ثم حلل بعض مشروعات الإسكان الريفي في مصر الجديدة، وحلل مشروعات القرى الجديدة مثل القرنة، ومريوط، والنوبة،ثم تناول بعض الاتجاهات لتخطيط المناطق السكنية، وخلص بتوصيات، واقتراحات حول التوزيع الإقليمي للمناطق السكنية على أقاليم مصر.

وعالج مكي (١٤٠٤هـ) الحالة العامة للمساكن التي يعيش فيها الحجاج بمدينة مكة المكرمة خلال موسم الحج ؛ حيث حلل الحالة العامة للمساكن في مكة المكرمة خلال فترة الحج ؛ بهدف التعرف على أثر المسافة من المسجد الحرام في كل من مزايا المساكن وخصائص الحجاج ، وأثر المسافة ومزايا المساكن في تكاليف الإيجار خلال فترة الحج . وقد أظهرت الدراسة أن لعامل المسافة من المسجد الحرام علاقة عكسية مهمة مع تكاليف الإيجار ، والكثافة السكانية للوحدات السكنية . كما تبين أن هناك علاقة طردية بين عامل المسافة من المسجد الحرام وبين كل من حالة الوحدات السكنية وحجمها . وهناك علاقة عكسية بين المسافة من المسجد الحرام وعدد الزيارات اليومية التي يقوم بها الحجاج إلى المسجد الحرام . وكذلك عدد الفروض التي يؤديها الحجاج داخل المسجد الحرام ، وأيضاً مدة إقامة الحجاج في مكة المكرمة ، كما أن عامل المسافة من المسجد تربطه علاقة طردية بعامل الوقت الذي يقضيه الحجاج للوصول إلى المسجد الحرام ؛ وكذلك تكاليف المواصلات إلى المسجد الحرام والمسكن .كما أظهرت النتائج أن هناك علاقة عكسية مهمة بين تكاليف الإيجار للوحدات السكنية . وبين عامل المسافة من المسجد الحرام بينما تكون العلاقة طردية بين تكاليف الإيجار وبين كل من الكثافة السكانية للوحدات السكنية ،وكذلك حجم الوحدات السكنية .وتبين أن هناك مساكن رغم بعدها عن المسجد الحرام إلا أن إيجاراتها عالية . وهناك مساكن رغم حداثتها فإن حالتها سيئة نظراً لكثافة الاستخدام .

ودرس الفرا (١٤٠٥هـ) مشكلة الإسكان في جدة ودور صندوق التنمية العقاري في حلها؛ حيث تعرض لصندوق التنمية العقارية وتأسيسه ووظيفته ورأس ماله والقوى العاملة به ومنجزاته وأثره في حل مشكلة المساكن في مدينة جدة . وقد تمت الدراسة عن طريق الاستفتاء لعينة عشوائية من المواطنين . وتوصل الباحث إلى أن أهم أسباب مشكلة المساكن هو زيادة عدد الوافدين إلى مدينة جدة، وكذلك الزيادة الطبيعية ، والهجرة من الريف إلى المدينة . كما اتضح دور الصندوق الفعال في حل مشكلة المساكن . إلا أن النمو المتزايد للسكان يتطلب توفير المساكن المناسبة كماً وكيفاً من أجل توفير الراحة للفرد والمجتمع.

وتناول الكندري (١٩٨٦م) مشكلة الإسكان في دولة الكويت بدراسة تحليلية تقويمية ، هدفت إلى إلقاء الضوء على أهم الضوابط التي تحكم مسيرة الحركة الإسكانية ومشكلاتها ، من خلال تحليل وتقويم تأثير هذه المشكلة، والتصدي لها بما يحقق الكفاية الإسكانية . ثم ناقش ضوابط الطلب على المساكن المتمثلة في معدل النمو السكاني، والتغيرات الاجتماعية الاقتصادية، والتركيبة السكانية، والتقاليد الإسكانية . وكذلك ضوابط العرض الإسكاني المتمثلة في تكاليف البناء ، وأسعار الأراضي، ومحدودية المؤسسات التمويلية ، ودور المساعدات الحكومية، وزيادة الدخل القومي والمدخرات المحلية . وخلص الباحث إلى أن الكويت تعاني من مشكلة الإسكان . وكانت المشكلة حادة جداً في بعض الفترات ، نظراً للتغيرات الاقتصادية والسكانية والاجتماعية السريعة التي مست التركيبة السكانية في الكويت ، وأنه للتوصل إلى حل جذري لمشكلة المساكن لابد من وضع سياسة بموجبها يتم تمويل الأسر من ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط ، ومحاولة زيادة الاستثمارات المحلية ، وإيجاد نوع من التعاون والتنسيق بين القطاعين العام والخاص في توفير المساكن لموظفي الحكومة والشركات.

وأما ششة (١٤٠٦هـ) فقد درست التركيب السكني لمدينة مكة المكرمة حيث تعرضت للتركيب العام للمدينة، وخصائص السكن ، وخصائص السكان، والعلاقة بين الخصائص السكنية، ومستوياتها، والخصائص الاقتصادية، والاجتماعية للسكان . وتوصلت الباحثة إلى أن هناك اتجاها متزايداً نحو استقرار السكان في أحياء مدينة مكة المكرمة ، وهناك تناسب طردي بين تدني مستويات المساكن وانخفاض المستوى الاقتصادي للسكان ، خاصة بالنسبة للجنسيات غير السعودية . وارتفاع المستوى التعليمي لرب الأسرة في مدينة مكة المكرمة يؤدي إلى تحسين الأوضاع الاقتصادية والسكنية أو عدم وجود أحياء بينها لذوي الوضع الاجتماعي الاقتصادي المرتفع، وأخرى

للمنخفض، وعدم إمكانية تحديد المكان أو المنطقة المثلى للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للسكان في مدينة مكة المكرمة.

وتناول المكي (١٤١٠هـ) دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري مع أمثلة من المملكة العربية السعودية . وذلك بهدف توضيح جهود الدولة في الطفرة العمرانية التي تشهدها البلاد من خلال المساعدات ، والقروض التي تقدمها الدولة للمواطنين ، وتوصل إلى أن الجهود التي بذلتها الدولة ، في تشجيع وتدعيم حركة البناء والتشييد ، كانت وما زالت جهوداً مثمرة ، تكاد تنفرد بها المملكة عن بقية الدول التي لديها الإمكانات نفسها . وكذلك فإنه لابد من ربط عدد القروض التي تمنح بعدد السكان، وتوفير الإحصائيات الدقيقة عن أحوال السكان الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسكنية بصورة دورية ، حتى يتسنى للباحثين إعطاء تصور صحيح للمستقبل.

وتطرق العلاوي (١٤٠٨هـ)، لحركة البناء، وأثرها في النمو العمراني في المملكة العربية السعودية، بهدف معرفة أحجام حركة البناء في بعض مدن المملكة خلال الفترة من (١٣٩٠- ١٤٠٢هـ)، ومعرفة مدن الكثرة، ومدن القلة في البناء، و التوزيع المكاني لحركة البناء في المدن المدروسة، والعوامل المؤثرة في حركة البناء . وتوصل الباحث إلى أن الرياض أولى مدن المملكة من حيث حركة البناء، وبعدها مدينة جدة ثم مكة المكرمة، والمدينة المنورة، وأدنى المدن القريات . وأقل سنوات البناء ، والتشييد الجديدة هي سنة ١٣٩٣هـ، بينما يمثل عام ١٤٠٠ هـ قمة سنوات البناء في المنطقتين الوسطى والشرقية من المملكة. كما أن هناك مجموعة من المدن السعودية تميزت حركة التشييد فيها بذبذبات خلال العقد الأخير ، مثل: جدة ومكة وحائل والطائف والخرج والخبر. كما أن حجم السكان والنشاط الصناعي ، والمرافق من أهم العوامل المؤثرة في تطور حركة البناء.

وعالج عبد الهادي (١٤٠٩هـ) النمو العمراني والحضري ومشكلات الإسكان بمدينة القاهرة بهدف تحليل النمو الحضري ،وأثر ذلك في النمو السكاني في المناطق الحضرية ، ومايتصل به من مشكلات إسكانية في مدينة القاهرة ، مع التركيز على تحليل المشكلات الإسكانية الناشئة عن الهجرة الداخلية في مدن القاهرة ، وتحليل العلاقة بين النمو السكاني ، وعدد المساكن المناسبة ، والظواهر التي تواكب زيادة الطلب على المساكن ، ومحاولة استكشاف بعض وسائل العلاج

لمشكلات الإسكان في القاهرة . ومن هنا تناول الباحث النمو العمراني الحضري والإسكان في مدينة القاهرة وعلاقة عوامل النمو الحضري بمشكلة المساكن . وأوضح بعض مظاهر ومؤشرات المشكلة الإسكانية في القاهرة مثل: عدم وجود خطة شاملة للإسكان ،وشدة التزاحم السكني التي تفوق معيار المعهد الدولي للإحصاء ؛ الذي يرى أن التزاحم السكني يبدأ بوجود أكثر من فردين بالغين في حجرة واحدة ، ووجود خلط في استعمالات الأراضي بين سكنية وصناعية ، وعدم توفر الصيانة اللازمة للمرافق السكنية ، والاتجاه نحو البناء بغرض التمليك ، والذي له دور سلبي على نوعية المباني .ومن مظاهر مشكلة المساكن أيضاً إخفاق الجمعيات التعاونية في إعداد المسكن الملائم لأعضائها .وقد وضع الباحث بعض الحلول المقترحة لمشكلة الإسكان ، مثل: التطوير التخطيطي على أسس مدروسة ، ومواجهة مشكلة الهجرة من الريف إلى القاهرة ، والتوسع في إنشاء المدن الجديدة والعمل على حماية بيئة القاهرة من التلوث ، والعمل على تخفيض أسعار الأرض ، وتخفيض تكاليف البناء ، وترشيده ، وترشيد دور الإسكان التعاوني ، والاهتمام بالعنصر البشري في مجال التشييد ، وتكوين إطار تنظيمي فعال للإنتاج ، والإسكان ، والاهتمام بالبحوث ،والدراسات العلمية في مجال السكان والإسكان ، والتخطيط العمراني الإقليمي الشامل ، وربط خطة تطوير المدينة بخطة تطوير المجتمع بشكل عام ، وتوفير المرافق العامة للإسكان ، والاهتمام بالمساحات الخضراء ، وتوجيه الامتداد العمراني ، وتكوين مجلس أعلى للتخطيط .

ودرس أنيس **Anis** (١٩٩٠م) انتشار التجديد في الإسكان في المملكة العربية السعودية بهدف التدقيق في طبيعة انتشار التجديد ، وجوانبه المميزة بالمملكة العربية السعودية في إطارها الحضاري والمناخي ، واكتشاف طرق ووسائل لتحسين ورفع مستوى انتشار التجديد في الإسكان ، تتلاءم مع المقومات الحضارية والمناخية المحلية . واحتوى البحث على ستة أجزاء: أولها ، يحوي مقدمة ، ونبذة تاريخية عن الجوانب التاريخية لانتشار التجديد في الإسكان ، والثاني عن الجوانب الحضارية والمناخية ، والثالث ، عن أثر الحضارة ، والمناخ على المساكن ، والرابع ، تقويم تأثير المستوجبات الحضارية على انتشار التجديد في المساكن ، والخامس ،عن الجوانب المكانية ، والتطبيقية، وطرق انتشار التجديد الإسكاني في المملكة ، والسادس ، تناول التوصيات التي خرج بها الباحث .

وبحثت حواس (١٩٩٢م) في سياسات الإسكان غير المركزية وضرورتها الحتمية في تنمية مناطق الإسكان الجماعي ، حيث خلصت الباحثة إلى أن سياسات المركزية في الدول النامية

أثبتت عدم جدواها في حل مشاكل الإسكان ؛ لاتساع الفجوة بين حجم الطلب علـى المسـاكن والمتاح مع القصور الشديد في الإمكانيات . كما أن السياسة غير المركزية ضرورة حتمية في عملية تنمية مناطق السكن الجماعي لتشعب أركانها ، مما يجعلها تتطلب تحليل المسؤولية إلى عدة مستويات ذات تدرج هرمي بحيث يخضع كل مستوى لسيطرة جهة محددة ، وعلى رأسها المستعمل المسـتفيد الأول من تلك المشروعات .

وعالج الجار الله (١٤١٥هـ) العوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولـة في مدينـة الدمام سعياً وراء تحديد أنماط توزيع الوحدات السكنية غير المأهولة وتحديد العوامل المؤثرة في تباين هذه الأنماط ، والخروج بتصورات للاستفادة من هذه الوحدات السكنية غير المأهولة .وقد توصـل الباحث إلى أن هناك كثافة ملحوظة في المساكن غير المأهولة في مركز المدينة ، وتتدرج بالانخفـاض باتجاه الأطراف .ويزداد عدد المساكن غير المأهولة في الأحياء الجديدة غير مكتملة التطور . وأظهر تحليل الانحدار المتعدد أهمية العامل الأيكولوجي ، متمثلاً في زيادة الاستخدام التجـاري في المنـاطق السكنية ، وزيادة عدد غير السعوديين في المنـاطق السـكنية في الأحيـاء، والحالـة الاقتصـادية والاجتماعية لسكان الأحياء، في تحديد نمط توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام . وخلـص إلى أن الاستقرار الاجتماعي ، مثل التجانس الاجتماعي والثقافي للسكان ، يعد الركيزة الأساسـية التي تلعب دوراً فعالاً ومهماً في اختيار السكان للسكن خصوصاً السعوديين منهم .

ودرس تلمساني (١٤١٩هـ) الهيكل العمراني ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية (دراسة تطبيقية على مدينة الرياض) . وكان هدف الباحث هو إجراء تحليل تجريبي لمدينة " عربية إسلامية " ، هي مدينة الرياض التي تحتوي على كل من النمطين العمراني القديم والحديث ؛ وذلـك من حيث مكونات هيكلها العمراني وعناصره والعوامل المؤثرة فيه .وأجرى الدراسة للتحقـق مـن فرضيات أهمها أن المدن التقليدية – بغض النظر عن موقعها الجغرافي أو خلفيتها التاريخية – تتحول، نتيجة للنمو الإقتصادي والتقني ، إلى مدن حديثة (صناعية) . وبالتالي يمكـن تفسـير خصـائص هيكلها العمراني في ضوء النماذج العمرانية الحديثة . وتوصل الباحث إلى وجود شبه تطـابق بـين خصائص المدينة التقليدية ، والتي وصفها العالم سيوبيرج ، مع مدينة الرياض القديمة مـن جهـة ، ووجود اختلاف جذري بين هذه الصفات ومدينة الرياض الحديثة من جهة أخـرى . كمـا درس مدينة الرياض في ضوء نموذج الهيكل العمراني الأحادي المركز ، وتوصل إلى أهميـة الوصـول إلى منطقة وسط مدينة الرياض وأثره على أسعار الأراضي ، وميل منحنى أسعار الأراضـي في مدينـة

الرياض إلى الانبساط بمرور الوقت ، وتزايد الدخل الأسري كلما ابتعدنا عن المركز باتجاه الضواحي الداخلية.

وتناول الهذلول (١٤١٩هـ) الاحتياجات من المساكن والبدائل الاستراتيجية لتنمية قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية . حيث عالج الباحث موضوع الإسكان الحضري في المملكة ، في ضوء خطط التنمية للمملكة ، ودور صندوق التنمية العقاري في حل مشكلة الإسكان خلال الخطط الخمسية الأولى ، وحتى الرابعة والتي تعتبر بداية ركود في سوق المساكن ، ومؤشراً على بداية حدوث العجز في الإسكان في مدن المملكة المختلفة، متعرضاً للتحديات التي يواجهها قطاع المساكن ، مثل ضرورة اتباع سياسة لصندوق التنمية العقارية لتوزيع القروض حسب الاحتياج الوارد في خطط التنمية ، وضمان أن تصبح صناعة البناء والتشييد الإسكاني قادرة على توفير مجموعة واسعة من المساكن لتلبية الطلب على الإسكان، وتذليل العقبات التنظيمية أمام الطلب على نوعيات أكثر كثافة من الوحدات السكنية، والعمل على إتاحة المساكن والأراضي بتنويع فرص الاستثمار، والحد من المضاربة في أسعار المساكن، وصياغة المسؤوليات التخطيطية، والضوابط التنموية ، وضوابط تقسيم الأراضي ، وزيادة الوعي العام بأنماط المساكن المتعددة ، وضمان توفر المرافق الحضرية ، وتوصل الباحث إلى أن التحديات المستقبلية التي ستواجه سوق العرض والطلب على المساكن تتطلب إعادة هيكلة استراتيجية التنمية الإسكانية .

كما درس العازمي (٢٠٠٠ م) المساكن في البيئة الصحراوية دراسة تحليلية لمدى التوافق البيئي، والعمراني مع التطبيق على منطقتي القرين والأندلس في دولة الكويت ؛ حيث تعرض للبيئة الحضرية في الكويت، ثم حلل الضوابط الاقتصادية، والاجتماعية المؤثرة في أنماط المساكن ، ثم حلل نتائج الدراسة الميدانية ، والاستبانة لضاحيتي القرين والأندلس . ثم عالج مدى مراعاة الضوابط البيئية والاقتصادية والاجتماعية على مستوى الأفراد، والقطاع الخاص ، والقطاع الحكومي عند تخطيط وتصميم وتنفيذ بناء المسكن . وتوصل الباحث إلى أن عامل الحاجة إلى السكن تأثر إلى حد كبير بسبب تبدل حجم الأسرة الكويتية المعاصرة، والضابط الاجتماعي المتعلق بالعادات والتقاليد ، مثل أعلى متوسط بين الضوابط الاجتماعية . أما سمة المنطقة اجتماعياً فأتت في المرتبة الثانية من حيث الأهمية . والأساس الطبقي لم يكن له أهمية . والجيرة والقرابة مثلت دوراً ذا أهمية في اختيار موقع المسكن . وقد وقع هذا الضابط في المرتبة الرابعة، والتنظيم البلدي جاء في المرتبة الخامسة. أما الضوابط الاقتصادية فتعتبر من أهم العوامل المؤثرة في إمكانية الحصول على المسكن . وبالنسبة

للضوابط البيئية، فقد وجد الباحث أن ٦٧٪ من عينة الدراسة يوافقون على أن الضوابط البيئية لا تراعى عند البناء في الكويت.

واهتم التميمي (١٤٢١هـ) بالرضا السكني في مدينة حائل ، حيث أوضح الباحث أن أهمية تلك الدراسة تكمن في التعرف على مستوى الرضا السكني والعوامل المؤثرة فيه في مدينة حائل إحدى المدن السعودية متوسطة الحجم ، وقد استخدم الباحث أسلوب العينات ؛ فاختار ٦٠٢ مسكناً تم توزيع استمارات الاستبانة على أرباب الأسر في هذه المساكن ، ثم استعادتها وتحليلها ؛ فأظهرت الدراسة أن سكان مدينة حائل يتمتعون بدرجة عالية من الرضا السكني ، وأن حداثة المساكن ، وسعتها ،وكثرة مرافقها كانت مهمة في التقويم الإيجابي من قبل المواطنين في حين أن تصميم المساكن ، والعوازل الحرارية ،والأفنية وحالة الشوارع ، وأماكن لعب الأطفال في الأحياء السكنية لم تجد استحسان معظم أفراد العينية .

ودرست الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١هـ) تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان ، وكان هدف هذه الدراسة هو رصد أنماط التغير في خصائص الأسر ،و المساكن بالرياض خلال الخمس عشرة سنة الماضية ، وتوفير قاعدة بيانات تساهم في صياغة تصور أفضل عن الاحتياج المستقبلي من المساكن تحتوي على حجم الإسكان المطلوب توفيره ،ونوع الإسكان المطلوب توفيره . وقد توصلت الدراسة إلى أن حجم الأسرة يزداد بمعدلات واضحة وإن كانت قليلة ،ويوجد تناقص في معدلات الأسر الممتدة ،ونمو في معدلات الأسر المفردة ،وبالذات في الأسر السعودية ؛ لذا يلزم العمل على إيجاد أنماط من الإسكان الميسر المناسب لاحتياجات الأسر المفردة ،وضمن إمكانياتها المادية ، كما أن هناك فرق واضح بين حجم نمو السكان والأسر بحيث يتوقع أن يقل عدد الوحدات السكنية عن عدد الأسر عام ١٤٢٢هـ بمقدار (١٧٣٢١١ وحدة سكنية) ، ويميل السكان السعوديين للسكن في المساكن ذات المداخل المستقلة ، وتزيد معدلات تملك المساكن ، وغالبية المساكن المؤجرة من نوع الشقق ، ومعدل الإيجار أقل من ١٦٠٠٠ريال ، وغالبية الوحدات السكنية (٥٤%) نفذت بقروض ممولة من صندوق التنمية العقارية .

كما درست الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١هـ) مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على السكن في مدينة الرياض ؛ حيث أظهرت نتائج الدراسة أهمية الدعم الحكومي ،

وفاعليته في توفير الإسكان ، وتمكين الكثير من الأسر من امتلاك مساكنها . كما أن الغالبية من الأسر السعودية في مدينة الرياض لا تستطيع تملك مساكن معاصرة من نوع الفيلات دون الحصول على دعم ؛ مما يستوجب تبني نموذج إسكاني ميسر يحقق الاحتياجات ويخفض التكاليف ،واستمرار الدعم الحكومي ، ودفع القطاع الخاص للمساهم في تطوير مشاريع الإسكان .

أما الدراسات الخاصة بالإسكان في مدينة الطائف ، فقد أجرى الثبيتي (١٩٨٦م) دراسة عن الأنماط السكنية بمدينة الطائف كان هدفها محاولة تحديد بعض أوجه التشابه والاختلاف بين الوحدات ، والمناطق السكنية في المدن السعودية بالتطبيق على مدينة الطائف من أجل شق الطريق نحو دراسة تراكيب المناطق السكنية في المدن السعودية ، وذلك عن طريق تفسير التوزيع الجغرافي للوحدات السكنية لأحياء مدينة الطائف طبقاً لمتغيرات الدراسة ، والبحث في قوة ونوع العلاقة بين متغيرات الدراسة ، وتفسير العلاقة في التوزيع المكاني لهذه المتغيرات ، والبحث في إمكانية جمع الوحدات السكنية في مدينة الطائف في أنماط متجانسة ،ومن ثم تصنيف أحياء المدينة تبعاً لذلك .

وقد تم جمع بيانات الدراسة عن طريق العينات العشوائية حيث تم تقسيم المدينة إلى مربعات صغيرة وسحب عينة من هذه المربعات ثم وزعت بطاقات استبانة على هذه المناطق المختارة ، وقد شملت هذه الاستبانات على معلومات عن أرباب الأسر ،وأحوالهم الاجتماعية ،والاقتصادية ،وكذلك صفات الوحدات السكنية ،ومساحاتها .

وقد تم تحليل بيانات الدراسة عن طريق استخدام التحليل العاملي ، ومعامل الارتباط البسيط ، والتحليل الخرائطي ، ثم التحليل التمييزي من أجل التفريق بين مجموعة أنماط السكن المختلفة ،ومدى تباعدها عن بعضها مكانياً .

وقد توصل الباحث إلى أن هناك ثلاثة أنواع متميزة من الأنماط السكنية بمدينة الطائف هي: النمط الشعبي ، والنمط الحديث ، والنمط التقليدي ، وأن هناك نمطاً رابعاً يجمع بين صفات نوعين وأكثر من الأنماط السابقة ، وهو النمط المختلط .

- **التعليق على الدراسات السابقة :**

لقد تعرضت الدراسات السابقة للعوامل الطبيعية والاجتماعية المؤثرة في تخطيط المساكن في الجمهورية العربية المصرية ، وحالات المساكن وأثر حجم الوحدات السكنية في الإيجار في مكة

المكرمة ، ودور صندوق التنمية العقارية في حل مشكلة الإسكان في مدينة جدة ، والضوابط التي تحكم مسيرة الحركة الإسكانية ، ومشكلاتها في الكويت ، والتركيب السكني لمدينة مكة المكرمة ، ودور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري في المملكة العربية السعودية ، وحركة البناء وأثرها في النمو العمراني في المملكة العربية السعودية ، والنمو العمراني ،ومشكلات الإسكان في مدينة القاهرة ، وانتشار التجديد في الإسكان بالمملكة العربية السعودية ، وسياسة الإسكان غير المركزية ، وضرورتها الحتمية في تنمية مناطق الإسكان الجماعي ، والعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام ، والهيكل العمراني ،ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية ، والاحتياجات من المساكن ، والبدائل الاستراتيجية لتنمية قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية ، والمساكن في البيئة الصحراوية في دولة الكويت ، بالإضافة إلى دراسة الأنماط السكنية بمدينة الطائف .

وقد توصلت هذه الدراسات إلى نتائج منها : أن هناك أهمية للتوزيع الإقليمي للمناطق السكنية في القاهرة ، وأن هناك تأثير موجب لحجم المسكن على الإيجار في مكة المكرمة ، وأن من مشاكل الإسكان الواضحة تزايد الهجرة من الريف إلى مدينة جدة ، وأن للدعم الحكومي دور مهم في حل مشكلة الإسكان في المملكة ، كما أن مشكلة الإسكان مستمرة في كثير من مناطق المملكة والعالم ، وأن المدن الكبرى في المملكة تأتي في المقدمة من حيث حركة البناء بتأثير حجم السكان والنشاط الصناعي ،والمرافق ، كما أن عدم وجود خطط شاملة للإسكان ، وخلط الاستخدامات السكنية والصناعية ، وعدم توفر الصيانة اللازمة للمرافق السكنية من مظاهر مشكلة الإسكان في القاهرة ، وأن سياسة الإسكان في الدول النامية أثبتت عدم جدواها في حل مشاكل الإسكان ، كما أن المساكن غير المأهولة تزداد كلما اتجهنا نحو مركز المدينة في مدينة الدمام ، وأن العامل الأيكولوجي مهم في تحديد نمط توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام ، وأن هناك شبه تطابق بين خصائص المدينة التقليدية التي وصفها العالم سيوبرج مع مدينة الرياض القديمة من جهة ، ووجود اختلاف جذري بين هذه الصفات ،ومدينة الرياض الحديثة من جهة أخرى ، كما أن الوصول إلى وسط المدينة يؤثر على أسعار الأراضي ، كما أن التحديات المستقبلية التي ستواجه سوق العرض والطلب على المساكن تتطلب إعادة هيكلة استراتيجية التنمية الإسكانية ، كما أن الضوابط الاقتصادية من أهم العوامل المؤثرة في الحصول على مسكن في الكويت ، كما أن هناك ثلاثة أنماط سكنية في مدينة الطائف هي : النمط الشعبي ، والنمط الحديث ،والنمط التقليدي.

ومن هنا فإن هذه الدراسات تعرضت لكثير من الجوانب الهامة المتعلقة بالسكن، وكان لكل دراسة أهميتها الخاصة، مما يجعل هذه الدراسات ذات قيمة كبيرة ؛ حيث تشكل خلفية نظرية وتطبيقية تفيد الباحث في هذه الدراسة، وتبين النقص الواضح في الدراسات المتعلقة بالخصائص المكانية للمساكن في مدن المملكة بوجه عام ، وفي مدينة الطائف بشكل خاص ؛ مما يزيد من أهمية هذه الدراسة ، من حيث دراسة الخصائص المكانية للمساكن في مدينة الطائف ، وطبيعة توزيع المساكن ومدى رضا الساكنين عنها ، ثم التنبؤ بمستقبل السكن، ووضع استراتيجية إسكانية تسهم في عدم ظهور مشكلات إسكانية في المستقبل.

٦ - تساؤلات البحث وفرضياته:

من خلال استعراض الدراسات السابقة، وبناء على مشكلة الدراسة وأهدافها ؛ الرامية إلى الكشف عن الوضع الحالي للمساكن ، ومستقبل المساكن في السنوات القادمة في ظل تزايد أعداد السكان بشكل فاق التوقعات ، تمت صياغة التساؤلات والفرضيات الآتية :

- **تساؤلات البحث .**

١. ما هي خصائص المساكن في مدينة الطائف من حيث التوزيع الجغرافي والمرافق المتصلة بها .
٢. ما مقدار القيمة الإيجارية للمساكن بمدينة الطائف، وهل تتناسب مع متوسط دخل الفرد ؟
٣. هل هناك علاقة بين البعد عن مركز المدينة، و إيجارات المساكن ؟
٤. ما العلاقة بين عدد الأسر وعدد المساكن بمدينة الطائف ؟
٥. ما هو التوزيع المكاني للمناطق غير المخدومة بالمرافق العامة ؟
٦. ما مدى الرضا السكني في مدينة الطائف ؟
٧. هل يمكن الاستفادة من الضواحي المجاورة للمدينة كأقطاب نمو لاستيعاب أعداد المساكن و السكان المتزايدة في المدينة ؟

- **فرضيات البحث.**

- الفرضية الأولى:

لاتوجد علاقة ذات دلالة إحصائية[٤] بين أعداد الأسر ،وأعداد الوحدات السكنية في أحياء مدينة الطائف..

-الفرضية الثانية :

لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين ملكية السكن،ومستوى دخـــل الفـــرد في مدينة الطائف.

-الفرضية الثالثة:

لاتوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين مساحات المناطق المخدومة بشبكات المياه والصرف الصحي، وبين أعداد الوحدات السكنية في أحياء مدينة الطائف.

- الفرضية الرابعة:

لاتوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين دخل الأسرة ،و القيمة الايجارية للمسكن في مدينـــة الطائف.

-الفرضية الخامسة:

لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إيجار المسكن، وبعد المسافة عن مركز المدينة

-الفرضية السادسة:

لاتوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين كثافة المساكن ، والمسافة من مركز المدينة .

-الفرضية السابعة:

لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستويات الرضا السكني بين أحياء مدينة الطائف.

٧ - منهج البحث وأساليبه:

- **منهج البحث.**

(١) جميع الفرضيات سوف تقبل ، وترفض عند مستوى دلالة مقدارها ٩٩٪ أي بخطأ مسموح به قدره (٠,٠١ فأقل).

اتبع الباحث في هذه الدراسة المنهج الاستقرائي حيث يتم فيه الانتقال من قضايا جزئية إلى قضية عامة (الخصائص الأساسية لأرباب الأسر،وخصائص مساكنهم)، والمنهج الاستدلالي وهو استنباط لمعرفة جزئية من معرفة كلية ، أو استدلال بالكل على الجزء ، أو الانتقال من عام إلى خاص، ومن مبادئ إلى نتائج (نتائج الخصائص السكانية ،والسكنية كوسيلة للاستدلال على مستقبل المساكن والعوامل المؤثرة فيها في مدينة الطائف) . (القحطاني،وآخرون ،١٤٢١هـ: ٢٢) وذلك باستخدام الطرق الكمية لاختبار فرضيات الدراسة ، وصولاً إلى تحقيق أهداف الدراسة والإجابة على تساؤلاتها.

- **أدوات الدراسة.**

لجمع بيانات البحث تم استخدام الأدوات التالية:

- **الملاحظة:**

استخدمت الملاحظة المباشرة عن طريق الوقوف على مشكلة المساكن مباشرة من خلال مكاتب العقار والمستفيدين من المواطنين، حيث أجرى الباحث كثيراً من الجولات التي أسهمت في إثراء الموضوع،والإلمام بجوانب المشكلة. كما استخدمت الملاحظة غيرالمباشرة عن طريق السجلات المعدة من قبل بلدية الطائف، والشركات الاستشارية ؛ ثم الاطلاع على الدراسات السابقة عن المساكن،والمرافق المتصلة بها.

- **الإستبانة:**

تم استخدام الاستبانة (ملحق رقم ١) أداة لجمع البيانات من أرباب الأسر في الوحدات السكنية،حيث تمت صياغة ٥٥ سؤالاً موزعة على محاور ثلاثة :الأول ، يمثل الخصائص الاجتماعية، والثاني ، الخصائص السكنية ، والثالث ، الرضا السكني . وبعد تكوين الاستبانة الأولية وتعديلها ومراجعتها ، عرضت على عدد من المحكمين من ذوي الاختصاص والمستويات المختلفة في كلية المعلمين بالطائف ،ثم عدلت الاستبانة وفق آراء المحكمين حتى ظهرت في شكلها النهائي.

كما استخدمت ثلاث استمارات لجمع بيانات عن أسعار الأراضي لعدد ٣٦أرضاً ،والمساكن لعدد ٥٨ مسكناً ،والإيجارات لعدد ٥٨ مسكناً ،عن طريق مكاتب العقار . وذلك بهدف الكشف عن أهم العوامل المؤثرة في الأسعار والإيجارات وتحديدها (ملحق رقم ٢) . وقد وفرت هذه

الاستبانة واستمارات جمع البيانات الأخرى عدداً من المتغيرات كما هو مبين في الجدول رقم (٢)، وهي التي استخدمت في هذه الدراسة ، بالاضافة إلى بعض المتغيرات التي تم الحصول عليهـا مـن السـجلات المعدة مسبقاً لدى بعض الجهات الحكومية ، والتي يمكن ذكرها وتوضيح مصـادرها على النحو الآتي :

- عدد السكان ١٤١٣هـ (وزارة التخطيط ،١٤١٣هـ)
- عدد المساكن (وزارة التخطيط ،١٤١٣هـ)
- عدد تراخيص البناء من عام ١٣٩٦- ١٤٢١هـ (وزارة الشئون البلدية والقروية ١٤٢١هـ)
- عدد قروض صندوق التنمية العقارية (وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ١٤٢١هـ)
- الميزانية العامة للدولة (وزارة التجارة ، دون تاريخ)

جـدول رقـم (٢) متغيـرات الدراسـة وتعريفاتهـا الاجرائية

م	المتغيرات		التعريفات الإجرائية
أ	ديموغرافية – الأسرة	١-الحالة الاجتماعية	الحالة الزواجية لرب الأسرة

		٢-العمر	عمر رب الأسرة بالسنوات
		٣-الجنسية	١-سعودي ٢- غير سعودي
		٤-المستوى التعليمي	المستوى التعليمي لرب الأسرة أمي-يقرأ ويكتب-ابتدائي-متوسط -ثانوي-جامعي-أعلى من جامعي
		٥-المهنة	نوع العمل الذي يقوم به رب الأسرة موظف حكومي-موظف بالقطاع الخاص-طالب-متقاعد- لا يعمل
		٦-عدد أفراد الأسرة	عد أفراد الأسرة في الوحدة السكنية الواحدة
		٧-عدد الزوجات	عدد الزوجات لدى رب الأسرة الواحدة
		٨-وجود العاملة المترلية	وجود الخدم لدى رب الأسرة الواحدة
		٩-وجود السائق الخاص	وجود السائقين لدى رب الأسرة الواحدة
		١٠-الدخل الشهري	مقدار دخل رب الأسرة الشهري بالريال السعودي
ب	المتغيرات السكنية	١-مساحة الأرض	المساحة بالمتر المربع
		٢-عدد واجهات الأرض أو المسكن	عدد الواجهات المطلة على شوارع
		٣-نوع الاستخدام	١- سكني ٢- سكني تجاري
		٤-الموقع بالنسبة للشوارع العامة	١- على شارع عام ٢-على شارع فرعي
		٥-عرض الشوارع المحيطة بالأرض أو المسكن	عرض الشوارع المحيطة بالمتر الطولي
		٦-المميزات القريبة من الأرض أو المسكن	حديقة -مدرسة -مسجد ... الخ.
		٧-المرافق المتوفرة في موقع الأرض	كهرباء- مياه - صرف صحي- هاتف
		٨-سعر الأرض أو المسكن	سعر الأرض أو المسكن الإجمالي بالريال السعودي
		٩-عدد الأدوار في المبنى	عد الأدوار المتكررة في المبنى
		١٠-عدد الغرف في الوحدة السكنية الواحدة	عدد الغرف في الوحدة السكنية التي تؤوي أسرة واحدة .

		١١–عمر المسكن	عمر المسكن بالسنوات
		١٢–نوع المسكن	١–بيت شعبي٢–شقه٣–دور ٤–فيلا
		١٣–عدد دورات المياه	عدد دورات المياه في الوحدة السكنية الواحدة
		١٤–توفر الصالة	عدد الصالات في الوحدة السكنية الواحدة
		١٥–عدد المداخل	عدد مداخل الوحدة السكنية الواحدة
		١٦–نوع المدخل	١– مدخل مستقل ٢– مدخل غير مستقل (مدخل مؤدي إلى أكثر من وحدة سكنية)
		١٧–توفر مواقف السيارات	مدى توفر المواقف حول المسكن
		١٨–الإيجار السنوي	إيجار الوحدة السكنية للسنة كاملة بالريال السعودي
		١٩–نوع ملكية المسكن	هل المسكن ملك أو مستأجر أو حكومي أو مقدم من صاحب العمل
		٢٠–طريقة تملك المسكن	الطريقة التي حدث بها التملك بالنسبة للمالكين فقط .
		٢١–متوسط أحجام غرف المسكن	متوسط أحجام غرف المسكن بالمتر المربع
		٢٢–عدد الغرف المخصصة للضيوف	عدد الغرف المخصصة للضيوف فقط في الوحدة السكنية الواحدة
		٢٣–عدد الغرف المخصصة للنوم	عدد الغرف المخصصة للنوم فقط في الوحدة السكنية الواحدة
		٢٤–مساحة المسكن	مساحة الوحدة السكنية بالمتر المربع
		٢٥–الارتدادات المحيطة بالمسكن	وجود ارتدادات محيطة بالمسكن أو عدم وجودها
		٢٦–التهوية في المسكن	مدى توفر الهواء الطبيعي في المسكن
		٢٧–الضوء الطبيعي في المسكن	مدى توفر الضوء الطبيعي في المسكن
		٢٨–الزحام في الطريق بين السكن والعمل	مدى معاناة رب الأسرة أثناء الرحلة من المسكن إلى العمل ومن العمل للمسكن
د	المرافق في البيئة السكنية	١–توفر الحديقة في الحي السكني	توفر حديقة عامة في الحي السكني

			٢-مدى صلاحية الحديقة المتوفرة	إن وجدت حديقة فما مدى صلاحيتها للترويح العائلي
			٣-التلوث الهوائي	مقدار المعاناة من التلوث الهوائي كالروائح الغريبة والغبار
			٤-التلوث الضوضائي	مقدار المعاناة من التلوث الضوضائي كأصوات الآت والورش
			٥-تلوث الشوارع	مقدار المعاناة من تلوث الشوارع بالمخلفات .
هـ	متغيرات السلوكية		١-المكان الأصلي للإقامة .	١-من سكان مدينة الطائف. ٢-من خارج مدينة الطائف.
			٢-أهم سبب لاختيار موقع السكن الحالي.	سبب اختيار موقع السكن كتوفر المرافق أو قرب المدارس .. الخ .
			٣-تغيير المسكن .	١- تم التغيير . ٢- لم يتم التغيير.
			٤-سبب تغيير موقع المسكن .	أهم سبب لتغيير موقع السكن كارتفاع الإيجار أو زيادة حجم الأسرة ... الخ
و	متغيرات الرضا السكني	الرضا عن موقع المسكن	١-مستوى الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس	١- راضٍ تماماً ٢- راضٍ ٣- راضٍ نوعاً ما ٤- غير راضٍ ٥- غير راضٍ إطلاقاً
			٢-مستوى الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للأسواق	
			٣-مستوى الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل	
			٤-مستوى الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان سكن الأقارب	
		الرضا عن تكلفة السكن:	١-مستوى الرضا عن أسعار الأراضي في مدينة الطائف	
			٢-مستوى الرضا عن تكلفة البناء في مدينة الطائف	

			٣-مستوى الرضا عن الإيجـــارات في مدينـــة الطائف	
			٤-مستوى الرضا عن خـــدمات صـــندوق التنمية العقارية	
		الرضا عن المسكن من الداخل والخارج والشوارع المحيطة به:	١-مستوى الرضا عن تنظيم المســكن مــن الداخل	
			٢-مستوى الرضا عن تصاميم وأشكال المباني من الخارج	
			٣-مستوى الرضا عن مساحة الشوارع داخل الأحياء السكنية	
			٤-مستوى الرضا عن المظهر العـــام لمديينـــة الطائف	
		الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن:	١-مستوى الرضا عن مرافق الكهرباء.	
			٢-مستوى الرضا عن مرافق الهاتف	
			٣-مستوى الرضا عن مرافق المياه	
			٤-مستوى الرضا عن مرافق الصرف الصحي	
		عن السكن الحالي:	١-مستوى الرضا العام عن السكن الحالي.	

المصدر: إعداد الباحث .

- **أساليب جمع البيانات وتحليلها.**

- **أساليب جمع البيانات.**

إن مجتمع الدراسة هو المساكن بمدينة الطائف. وقد تم الحصول على البيانات التي لها علاقة بالمساكن من مصادرها ، كالسجلات المعدة مسبقاً من قبل وزارة التخطيط أو البلدية ، والجهـــات

الحكومية الأخرى ذات العلاقة بالمرافق مثل الهاتف والكهرباء ومصلحة المياه والصرف الصحي، إضافة إلى بيانات السكان والمساكن ، حسب الأحياء التي تم الحصول عليها من مصلحة الإحصاءات العامة.

أما خصائص المساكن والرضا السكني ، فقد تم جمع بياناتها عن طريق استبانة وزعت على عينة من مجتمع الدراسة ، نظراً لكبر المجتمع الذي يفوق إمكانيات الباحث . ولضمان تمثيل مجتمع الدراسة تمثيلاً صادقاً قدر الإمكان ، فإن الباحث استخدم أسلوب العينات العشوائية . وبما أن إطار مجتمع الدراسة واضح من خلال تعداد السكان والمساكن عام ١٤١٣هـ ؛حيث بلغ عدد المساكن ٦٦٧٧٧مسكنا ، فقد تم استخدام الجداول الإحصائية الخاصة بتحديد حجم العينة عند مستوى ثقة ٩٩٪ ،ومستوى خطأ ± ٣٪ (القحطاني ، ١٤٢١هـ : ٢٥٨) (ملحق رقم ٣) ليصبح حجم العينة المطلوب لهذه الدراسة هو ١٧٧٨ مسكناً . وتم تحديد نصيب كل حي بقسمة عدد المساكن في الحي على كل المساكن مضروبة في حجم العينة كما هو مبين في الجدول رقم (٣).

وبعد تحديد حجم العينة في كل حي ، فإن الباحث اختار عينة البحث عن طريق استخدام العينة العشوائية المتعددة المراحل على النحو الآتي :

١- المرحلة الأولى : تم تقسيم الحي السكني إلى مربعات مساحة كل مربع على الخريطة ٢× ٢ سم، وعلى الطبيعة ٢٠٠×٢٠٠ متر، وذلك على خريطة مدينة الطائف مقياس١ :١٠٠٠٠ (الفارسي: ١٤٠٦هـ) ،ثم تم تظليل المناطق التي تمثل مناطق غير سكنية كالمناطق الطبيعية والحدائق والأسواق الكبيرة، ثم رقمت المربعات المتبقية بالتسلسل ابتداءً من الشمال الشرقي حتى الجنوب الغربي، ثم استعملت العينة العشوائية المنتظمة، وذلك بسحب كل مربع ثالث في اتجاه الترقيم على الخريطة. (شكل ٦) ، وقد اختير الرقم ٣ استناداً إلى بعض الدراسات السابقة مثل دراسة الثبيتي (١٩٨٦) .

٢- المرحلة الثانية :وفي هذه المرحلة تم تحديد عدد المباني المطلوبة في كل مربع عن طريق قسمة حجم العينة في الحي على عدد المربعات ، ثم اختيار هذه المباني عن طريق ترقيم المباني السكنية في كل مجموعة مبان سكنية (شكل رقم ٧) ،واختيار مفردات العينة باستخدام الجداول العشوائية .

٣- المرحلة الثالثة :تم اختيار وحدة سكنية من كل مبنى ، بعد وضع أرقام للوحدات السكنية واختيار وحدة واحدة باستخدام الجداول العشوائية .

وبتطبيق طريقة الاختيار على حي القمرية المبين في الشكل رقم (٦) ؛ فإن عدد المربعات المختارة هو ١١ مربعاً ، وبما أن حجم العينة في حي القمرية هو ٦٦ وحدة سكنية ، حسب ما هو مبين في الجدول رقم (٣) ، يصبح عدد الوحدات المطلوبة من كل مربع هو ٦ وحدات سكنية. وذلك بقسمة حجم العينة على عدد المربعات ٦٦ ÷ ١١ = ٦ وحدات سكنية . وللحصول على الوحدات الست من كل مربع تم اختيار ٦ مبان بطريقة عشوائية ، ثم ٦ وحدات داخل هذه المباني بطريقة عشوائية . وبتكرار هذه العملية في جميع المربعات المختارة تم الحصول على الحجم المطلوب ، وهو ٦٦ وحدة سكنية .

وقد تم توزيع الاستبانات عن طريق فريق عمل مكون من ١٨٠ طالباً من طلاب كلية المعلمين بالطائف في الفصل الثاني من عام ١٤٢١هـ، وهذا يمثل جزءً من متطلبات مادة جغرافية المملكة العربية السعودية ؛ حيث تم تقسيم الفريق بواقع خمسة أفراد لكل حي عدا بعض الأحياء الكبيرة ، فقد تم زيادة الفريق إلى ٩ لحي الريان والشرقية، و٨ لكل من أحياء الشهداء الشمالية، و الجنوبية، و٧ لحي العقيق والعزيزية . ويتولى كل فريق توزيع الاستمارات في منطقة العمل المخصصة له . وذلك بعد أن تم تدريب الفريق على استعمال الخريطة ، والاهتداء إلى أماكن الوحدات المختارة بسهولة.ثم تلا ذلك تعيين فريق مكون من اثنين لكل حي للمراجعة الميدانية والتأكد من تطبيق الاستبيان في كل حي من أحياء مدينة الطائف .ثم جمعت الاستبيانات العائدة، وتم استبعاد بعضها نتيجة عدم الإجابة على معظم الأسئلة . والجدول رقم (٣) يوضح عدد الوحدات الإحصائية المختارة وعدد الاستبيانات المعتمدة.

شكل رقم (٦)

خريطة حي القمرية كمثال

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم ٧

الترقيم الافتراضي للوحدات السكنية

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (٣) توزيع عينة الدراسة حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الحي	عدد المساكن	حجم العينة	حجم العينة بعد التطبيق
١	أم العراد	١٣٤٦	٣٦	٢٣
٢	الجال	٨٥٢	٢٣	٣١

٣	جبرة	٢٢٣	٦	٧
٤	الحلقة	١٧٣٣	٤٦	٥٤
٥	حوايا	١٨٧٦	٤٥	٢٠
٦	الخالدية	٦٧٤	١٨	١٧
٧	الريان والشرقية	٩٧٦٩	٢٦٠	٢١٠
٨	السداد	١٢٧٤	٣٤	٣١
٩	شبرا	١٣٠٣	٣٥	١٧
١٠	شهار	٣٢٣	٩	٢٢
١١	الشهداء الجنوبية	٩٠٩٠	٢٤٢	٢٢٥
١٢	الشهداء الشمالية	٦٢٤٨	١٦٧	١٤٩
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٤٦٨٥	١٢٥	٩٠
١٤	عودة	١٧٤٥	٤٧	٥٠
١٥	الفيصلية	٣٢٨١	٨٨	٧٥
١٦	قروى	١٦٥٠	٤٤	٤١
١٧	القطبية	١٥٤٢	٤١	٦٠
١٨	القمرية	٢٤٨٦	٦٦	٦٢
١٩	المثناة	١٤١٣	٣٨	٤٥
٢٠	مسرة	٩٠٢	٢٤	٤٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٣٠٣٩	٨١	٧٥
٢٢	نخب	٦٧٨٩	١٨١	١٦٨
٢٣	النزهة	٣٣٢٢	٨٩	٧٩
٢٤	الوشحاء وأم السباع	١٢١٢	٣٣	١٩
المجموع		٦٦٧٧٧	١٧٧٨	١٦٢٤

المصدر : إعداد الباحث

- **أسلوب تحليل البيانات.**

لتحليل بيانات هذا البحث ، ومعرفة العلاقات بين متغيراته ، اتبع الباحث الأساليب الكمية التالية:

◊ **المتوسطات،والنسب المئوية ؛ وذلك لتبسيط البيانات و الأرقام الواردة في هذه الدراسة.**

- ◊ مقاييس التشتت ، مثل: منحنى لورنز لقياس درجة التركزوالانتشار للمساكن مع مساحة الأحياء ، ومعامل جيني لتوضيح العلاقة المرسومة في منحنى لورنز .
- ◊ أسلوب نسبة التركز الموقعي ؛ وذلك لإيجاد الفروق بين الأحياء في مستويات الرضا السكني.
- ◊ تحليل مربع كاي، وذلك لاختبار الفروق بين التوزيع القائم ، والتوزيع المتوقع للبيانات الاسمية مثل توفر المرافق، وعدم توفرها بالمساكن.
- ◊ تحليل الارتباط، وذلك لتحليل العلاقة بين متغيرات الدراسة ، مثل: العلاقة بين عدد أفراد الأسر، وأعداد المساكن . وقدتم حساب الارتباط بمعامل بيرسون، ثم استخدم الانحدار في التنبؤ بالوحدات السكنية عند مستويات معينة لأعداد السكان.
- ◊ التحليل الخرائطي لتوضيح المركز المتوسط للمدينة، وعلاقة المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف مع كثافة المساكن، وإظهار توزيع السكان والمساكن ، وتوزيع الخصائص السكنية حسب الأحياء بمدينة الطائف.

الفصل الثاني

النمو الحضري لمدينة الطائف

١- -نبذة تاريخية
٢- مراحل النمو الحضري لمدينة الطائف
٣- اتجاهات نمو مدينة الطائف
٤- استعمالات الأرض في مدينة الطائف.
٥- النظام الحضري في مدينة الطائف.

- تمهيد :

شهدت المدن السعودية نمواً اقتصادياً واضحاً خلال الفترة التالية لاكتشاف النفط ، وإسهامه بشكل فعال في الدخل الوطني ؛ مما أدى إلى وجود أنماط اجتماعية ،واقتصادية تنمو بسرعة فائقة ، حيث زادت معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة ،وبالتالي تزايدت المساحات المعمورة ، وزاد الطلب على المساكن ، والمرافق ،والخدمات العامة .

ومدينة الطائف هي إحدى مدن المملكة التي أدركها النمو والتطور لاسيما أنها من أولى المصايف في المملكة .لذا فإن دراسة نمو المدينة العمراني ،وتركيبها الداخلي يعد نواة مهمة لفهم نمو، وتطور المساكن في المدينة ، والعوامل المؤثرة فيها .

١-نبذة تاريخية:

إن تاريخ مدينة الطائف بشكل عام ليس هو موضوع ، بحثنا لأن اهتمامنا بالجوانب التاريخية سوف يتركز على العمران ، لذا تم إيجاز تاريخ هذه المدينة العمراني على النحو التالي :

الطائف مدينة قديمة جداً ، لا ترجع إلى العصر الجاهلي فحسب ، بل إلى فترات زمنية قديمة (العبيدي ، ١٩٨٢م: ٢٦) . وهي من القدم حتى أن بعض المفسرين ذهبوا إلى أن إحدى القريتين في قوله تعالى: **[وقالوا لولا نزل هذا القرآن على رجل من القريتين عظيم]** الآية (سورة الزخرف آيه : ٣١) ، هي الطائف (الزيد ، ١٤١٧: ١٦) ،وكانت في العصر الجاهلي قريتان فقط ، إحداهما تدعى طائف ثقيف ، والأخرى تقع ناحية الوهط ، ووادي وج يمر بينهما . ويعتقد البعض أن مركز المدينة ونواتها بدأت من القرية التي بنت ثقيف فيها حصناً ، وحاصرهم الرسول ρفيه . وتشمل هذه القرية هضبة باب الريع وجبل ابن منديل وهضبة القلعة وبعض ماكان يسمى قديماً بقرية الهضبة، وبها اليوم مسجد الهادي ، وما جاوره (آل كمال ، ١٤١٦هـ: ٣١) . ومن الدلائل على ذلك ما قاله خسرو: " بلغنا الطائف يوم الاثنين الثاني والعشرين من ذي الحجة سنة ٤٤٢هـ ، والطائف ناحية على رأس جبل وقصبة الطائف مدينة صغيرة بها حصن محكم ،وسوق ، وجامعان صغيران ، وبها ماء جار ، وأشجار ، ورمان ، وتين كثيرة ، وبجوارها قبر عبد الله بن عباس ، على يمين المحراب ، والمنبر.وبني الناس هناك بيوتاً يسكنونها "(خسرو ، ١٩٨٣م: ١٦١) . وكانت قرية الوهط قد اشتهرت في العصر العباسي حيث كثر سكانها، واتسع عمرانها ،وبني المسجد العباسي . وفي القرن التاسع الهجري ازدهرت قرية السلامة وكثر سكانها ، وأقيمت بها العمارات . وكان لكل دار بستان أو أكثر . وفي أوائل الألف للهجرة بدأت قرية الآبار تعمر ، وهي اليوم محلة قروى. وفي القرن الحادي عشر الهجري جددت عمارة المسجد العباسي وزيد في أروقته؛مما يدل على زيادة السكان ذلك الوقت . وفي القرن الثاني عشر زاد عمران قرية الهضبة ، وزاد سكانها ، وكثرت هجرة الأفغان ، والأكراد ، والهنود إلى الطائف ، واتصلت قراه ببعضها ، وأصبح يدعى محلة بدل قرية . وتميزت ثلاث حارات آنذاك هي :١- حارة فوق ٢- حارة أسفل ٣- حارة السليمانية (آل كمال ، ١٤١٦هـ: ٣٨).

ونتيجة للغارات المتكررة على الطائف من قبل القبائل المجاورة بنت ثقيف سوراً يحيط بالمدينة، وجعلت له بابين أحدهما لبني يسار وسموه صعبان، والثاني لبني عوف وأطلقوا عليه سامرات. وصار لزاماً على كل منهما حراسة بابه (العبيدي، ١٤٠٢هـ: ٤٣). وهذا السور

ليس بالحائط الذي يقال إن الطائف سمي لإطافته به ، بل إن ذلك قد اندرس ، وأقيم السور الجديد بعد عام ألف هجرية ، ولهذا السور ثلاثة أبواب هي :

١- باب الحزم: وهو الشرقي الموصل إلى شبرا.
٢- باب الريع: وهو الغربي الموصل إلى السلامة والمثناة .
٣- باب العباس: وهو بجانب مسجد ابن عباس ، يقع على الجهة الجنوبية إلى الغرب من الطائف.

وكانت منازل الطائف ، قبل الحرب ضد العثمانيين (عام ١٩١٦م) ، تناهز ألفاً وخمسمائة مترلاً. ولما كانت الحرب هجره سكانه ، وتهدمت كثير من مبانيه . وفي عام ١٩٢١م كان سكان الطائف لايقلون عن خمسة آلاف نسمة (الزركلي، ١٣٩٨: ٧٥) . وبقيت الطائف محدودة في عمرانها ، بسبب مكانتها العسكرية التي كلفتها الكثير بعد حصارها، واستسلامها غداة الثورة العربية ضد العثمانيين في عام ١٣٣٤هـ / ١٩١٦م، ولذلك لم تزدهر الطائف إلا منذ عام ١٣٦٧هـ ، بعد هدم السور ، ثم بعد ضم الطائف إلى الدولة السعودية عام ١٣٤٣هـ ١٩٢٤م ؛ فأصبحت عاصمة المملكة الصيفية (الزيد، ١٤١٧هـ: ٣٢).

٢- مراحل النمو الحضري لمدينة الطائف:

من خلال استعراض تاريخ مدينة الطائف يلاحظ أنها مدينة قديمة، أخذت مكانة عظيمة ؛ ليس لكبر حجمها وامتداد عمرانها ، بل لتميز موضعها ومكانتها العسكرية ، لاسيما إبان العهد العثماني . ومع ذلك ، فإنه منذ الحرب العالمية الثانية لم تكن بالمملكة العربية السعودية مدناً سوى مكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة والطائف . أما بقية المراكز العمرانية في المملكة ، فقد تراوحت بين أغلبية من القرى الصغيرة،وأقلية من البلدان الصغيرة (مصيلحي ، ١٤٠٥هـ:٦٥). وبذلك نجد أن مدينة الطائف من المدن الأولى التي عرفت في المملكة العربية السعودية ، وقد ساعد على ذلك ، كما أسلفنا ، الموضع المتميز لهذه المدينة ، وكذلك قيام الدولة السعودية في بداية الثلاثينيات من القرن العشرين ، حيث طمست آثار الخوف ، والتحصينات المحيطة بالمدينة التي وقفت سداً منيعاً دون النمو العمراني .

ولدراسة مراحل تطور هذه المدينة قسمت الدراسة إلى : مرحلة أولى تهتم بالفترة التي سبقت الدولة السعودية ، ومرحلة ثانية تهتم بفترة ماقبل التخطيط الشامل ، منذ قيام الملك عبد العزيز بضم الطائف إلى الدولة السعودية حتى عام ١٣٩٠هـ/١٩٧٠م، ثم مرحلة ثالثة تهتم بالنمو والتطور ، منذ بداية انتهاج المملكة لخطط التنمية الشاملة منذ عام ١٣٩٠هـ/ ١٩٧٠ م حتى الآن .

١-المرحلة الأولى: ما قبل ظهور الدولة السعودية حتى عام ١٣٤٣هـ/١٩٢٤م.

لم تكن الطائف قديماً سوى تلك القرية المسماة بالهضبة، وهي مركز نمو مدينة الطائف، حيث التفت حولها المباني ، وتكونت المدينة التي أحيطت بالسور المكون من اللبن (شكل ٨). ولصغر مساحتها آنذاك وصفها ياقوت الحموي بأنها " بليدة صغيرة " (الحموي، ١٣٩٧: ٩). وفي عام ١٣٠٠هـ كان داخل الطائف ٤٠٠ منزل و ٢٠٠ دكان، وسلخانتان، وحمام، وستة جوامع ؛ أشهرها جامع عبد الله بن عباس، وبه سبعة مساجد، ودائرة للحكومة، ومنزل للمدير، وقلعة لحبس أهل الجرائم . وعدد سكانها ٣٠٠٠نسمة (باشا، ١٣١٣: ٨١). وقبل عام١٩١٦م –أي قبل الحرب ضد العثمانيين – كان عدد مساكن الطائف ١٥٠٠ مسكناً ، ثم إبان الحرب تهدمت الدور، وهجرها سكانها، وبقي في عام ١٣٣٨هـ/ ١٩٢١م من المساكن المدمرة ١٠٠٠مسكن ، وبلغ سكانها أكثر من ٥٠٠٠نسمة . وكان في المدينة عدة مدارس أهلية ، والمدرسة الخيرية الهاشمية ؛ وبها أربعة فصول ، فيها نحو أربعون طالباً . وكان مقرها منزلاً لأحد الأهالي؛ قد اشترته الحكومة التركية سنة ١٣٢٥هـ، وأقامت فيه مدرسة من الدرجة الرشيدية (ذات ستة صفوف في ست سنوات)، ثم قلبته إلى ابتدائية، ثم جعلتها مدرسة إناث ، حتى كانت الثورة عام ١٣٣٤هـ فجعلتها الحكومة العربية مدرسة تحضيرية للذكور . ثم وسعتها سنة ١٣٣٥هـ؛ فجعلتها ذات أربعة صفوف، وفصلت التحضيرية عنها إلى مكان آخر في البلدة نفسها، وكان في التحضيرية ٦٥ طالباً (الزر كلي، ١٣٩٨: ٧٦) .

والمتتبع لتاريخ مدينة الطائف يجد أنها كانت محاطة بعدد كبير من القرى ؛ منها الصغيرة والمتوسطة والكبيرة ، حسب وصف المؤرخين، والرحالة لهذه القرى ؛ ولذلك فإن الحيز الحضري لمدينة الطائف قد تكون من توسع للقرية الرئيسية في وسط المدينة لتلتحم مع القرى المجاورة ، التي بدورها كانت تنمو وتتوسع . لذلك فإن معظم أحياء مدينة الطائف ما هي إلا مراكز لتلك القرى .

شكل (٨)

خارطة سور الطائف (كتاب الطائف وبقايا المس

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

٢- المرحلة الثانية: وهي مرحلة ما قبل التخطيط ، منذ ضم الملك عبد العزيز الطائف في عام ١٣٤٣هـ / ١٩٢٤م حتى عام ١٣٩٠هـ / ١٩٧٠م.

لقد كانت هذه الفترة بداية تحول في مدينة الطائف ، ولاسيما بعد إزالة السور عام ١٣٦٧هـ . ولكن مسيرة النماء كانت متعثرة في البداية بسبب المصاعب المالية التي واجهت الحكومة بوجه عام ، ولاسيما في أوائل الخمسينيات من القرن الرابع عشر الهجري ، بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية، وما نجم عنها من هبوط في أعداد الحجاج الأجانب الذين كانوا يشكلون إحدى المصادر الرئيسية للدخل (الداغستاني، ١٤٠١هـ: ٣٤) . ولكن البترول بدأ يلعب دوراً ظاهراً في تنمية المجتمع السعودي منذ عام ١٣٦٨هـ / ١٩٤٩م ؛ ففي ١٣٦٨هـ تم إنشاء أول مصفاة لتكرير البترول في رأس تنورة، ومع زيادة الدخل الناتج من البترول إزداد دور الحكومة في إحداث التنمية بالمجتمع . إلا أن دور الحكومة آنذاك لم يكن قائماً على أساس خطة شاملة، وإنما كان يتم بناء على الميزانية السنوية حتى عام ١٣٩٠هـ ، الذي بدأ فيه انتهاج التخطيط الشامل كأسلوب للتنمية (العبيد، ١٤١٥هـ: ١٧) . ولذلك كان يسير النمو بشكل عشوائي، وبحسب توفر الأرض للبناء . فقد بدأت عمليات التوسع خارج السور ببناء القصور والفيلات الضخمة .

وللاستفادة من حالة الخراب الموجودة في أحياء السلامة وقروى ، وكون منازلها مهجورة ومهدمة ، وتبعية معظم بيوتها للأتراك العثمانيين الذين رحلوا عن البلاد ، جرى توزيع أراضيها من جديد على الأهالي الذين بدأوا في تعميرها بعد عام ١٣٦٢هـ/١٩٤٢م (الداغستاني، ١٤٠١هـ: ٣٤) . وتزايد العمران، واتسعت ساحة المدينة في شتى الاتجاهات ، وتزايد الوافدون إلى الطائف من القرى المجاورة، وزادت حركة العمران حتى بلغت مساحة المدينة ٢٥٠هكتاراً في عام ١٣٧١هـ / ١٩٥١م . ثم زاد نمو المدينة ، ولاسيما باتجاه الشرق ، لتتصل مساحة المدينة إلى ٣٩٠هكتار اً عام ١٣٧٦هـ /١٩٥٦م. وكان إنشاء وكالة وزارة خاصة بشؤون البلديات في عام ١٣٨٢هـ/١٩٦١م، وضم مكتب تخطيط المدن إليها قد أدى إلى أن أصبحت البلديات أكثر نشاطاً في توجيه عمليات التوسع الحضري، حتى بلغت مساحة مدينة الطائف ٤٨٠هكتاراً ، في عام ١٣٨٤هـ /١٩٦٤ م.

٣- المرحلة الثالثة: وهي منذ بداية انتهاج المملكة لخطط التنمية الشاملة ، منذ عام ١٣٩٠هـ / ١٩٧٠م حتى الوقت الحاضر.

تعد هذه المرحلة أهم مراحل نمو وتطور مدينة الطائف ، حيث بدأت خطط التنمية الشاملة تؤتي ثمارها .وبدأ صندوق التنمية العقارية في دعم مسيرة البناء منذ عام ١٣٩٤هـ، كما تخلل تلك الفترة مايسميه المحللون الاقتصاديون بفترة الطفرة ، التي اتخذوا لها تاريخ ١٦ أكتوبر ١٩٧٣م حداً فاصلاً بين مرحلتين في تاريخ تطور الاقتصاد السعودي ؛ مرحلة ما قبل الطفرة ومرحلة الطفرة . (العبيد، ١٤١٥هـ: ٢٥)، وتميزت مرحلة الطفرة بفائض مستمر في الميزان التجاري، وبالتالي زيادة النفقات الحكومية التي انعكست على جميع الأنشطة، ومنها قطاع البناء والتشييد ؛ فزاد عمران مدينة الطائف في جميع الاتجاهات مع تركز باتجاه الشرق ، فزادت مساحة المدينة لتصل إلى ١٢٨٠هكتار عام ١٣٩٧هـ / ١٩٧٧م (الداغستاني، ١٤٠١هـ: ٤٢)،وقد زاد عدد المنازل خلال تلك الفترة ليصل عام ١٣٩١هـ / ١٩٧١م إلى ٢٧٦٠٠ مسكناً . (السليم ، ١٤٠٣هـ: ٤٣٥)، كما شهدت هذه الفترة عمل المخطط التنفيذي لمدينة الطائف من قبل الاستشاري شبير بلان كوشك ، حيث وضع هذا المخطط برنامجاً للتنمية المقترحة بكافة أرجاء المدينة والضواحي المجاورة، وهي: الحلقة ، ولية الجديدة ، والهدا ، والشفا . وهو على مرحلتين: الأولى فيما بين ١٤٠٠ – ١٤٠٥هـ /١٩٨٠ – ١٩٨٥م،والثانية بين عامي ١٤٠٥ – ١٤١٠هـ / ١٩٨٥– ١٩٩٩م. وقد هدف المخطط لتحقيق الأهداف التالية بالنسبة لمدينة الطائف:

١- إنشاء شبكة فعالة وعملية من الطرق في كل أرجاء المدينة.

٢- تصميم نمط لاستعمالات الأراضي يمكن السيطرة عليه في كل أرجاء المدينة.
٣- تخفيف الكثافة السكانية في منطقة وسط المدينة.
٤- تحسين البيئة المعيشية بإنشاء الحدائق العامة والمناطق المفتوحة.
٥- إنشاء شبكة مرافق متكاملة (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٠٤هـ: ١).

وقد لعب هذا المخطط دوراً هاما في تنمية المدينة، وتطويرها، وتلبية احتياجاتها التي فاقت كل التوقعات ، نتيجة للنمو العمراني السريع ؛ حيث زاد عدد المنازل ليصل إلى ٢٩٥٠٨ مسكناً عام ١٤٠٠هـ / ١٩٨٠م (السليم، ١٤٠٣: ٤٣٥)، ثم قفز عدد المساكن إلى ٤٦٠٠٠ مسكناً عام ١٤٠٤هـ (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٤: ٢٥)، ثم إلى ٥٩١٠٣ مسكناً عام ١٤٠٧هـ (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٠٨هـ: ٢٧) . وفي عام ١٤١٣هـ أوضحت نتائج التعداد العام للسكان والمساكن أن عدد المساكن بلغ ٦٦٧٧٧ مسكناً (وزارة التخطيط ، ١٤١٣هـ) ، كما أن مساحة المدينة قد بلغت ٥٣٦٦,٣٤ هكتاراً . وتتضح مراحل نمو مدينة الطائف منذ عام ١٣٨٠هـ حتى عام ١٤٢٠هـ من خلال الشكل رقم (٩) .

شكل رقم (١٢) رقم ٩ بالترقيم الجديد

النمو العمراني لمدينة الطائف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

٣- اتجاهات نمو مدينة الطائف.

تتدخل مجموعة من العوامل الطبيعية والحضارية في اتجاهات نمو المدن ، وتتمثل هذه العوامل في انحدار السطح ، وميل الطبقات الحاوية للمياه الجوفية، واتجاه الرياح الغالب ، وطرق النقل وبعض المناطق الحكومية الخاصة (مصيلحي، ١٤٠٥ هـ: ١٠٤).

ومدينة الطائف تأثرت في نموها –بالدرجة الأولى – بانحدار السطح ، حيث أن المدينة محاطة بمرتفعات عالية من الغرب، وهضاب وعرة من الشرق، ويتخللها كتل جبلية وهضاب متفرقة تؤدي إلى الحد من النمو في تلك الاتجاهات .كما أن المناطق الشمالية تكثر بها الأراضي الحكومية الخاصة التي أدت إلى وجود حاجز شمالي ضد النمو العمراني . ولكن مع اكتظاظ المدينة بالعمران بدأ التوسع بالقفز وراء تلك الأراضي (شكل ١٠) ، وظهرت أحياء جديدة مثل حيي القيم ، والشرفية . أما عامل اتجاهات الرياح السائدة فيبدو أنه لم يلعب دوراً في توجية النمو العمراني ؛ حيث نجد أن الرياح السائدة غربية،ثم شرقية،وجنوبية شرقية . ويتضح أن للطرق تأثيراً واضحاً في نمو المدينة ؛ فاتجاه النمو الشمالي يتركز على محور ممتد على طريق الرياض ومحور آخر ممتد إلى مكة المكرمة، وفي

الشمال الغربي محور ثالث يتجه إلى مكة المكرمة، ثم محور طريق الجنوب باتجاه جنوب شـــرق المدينة (شكل ١١).

وأما الطبقات الحاملة للمياه السطحية فليس لها تأثير هنا ؛ لأن مدينة الطائف تعتمد على المياه الجوفية السطحية، والعيون المتدفقة ذاتياً.

وعند مراجعة النمو العمراني لمدينة الطائف ، إبتداءً من المدينة القديمة الــتي ســبقت العهــد السعودي قبل ١٣٤٣هـــ وانتهاءاً بعام ١٤٢٠هـــ ، نجد أن الغرب وغرب الجنوب الغــربي همــا الاتجاهين السائدين لنمو المدينة القديمة ، بنسبة ٢٠٪ للاتجاه الأول و١٦٪ للثاني من مجموع مساحة المدينة القديمة . وفي الفترة من ١٣٤٣هـــ – ١٣٨٠ هـــ تركز النمو باتجــاه جنــوب الجنــوب الشرقي بنسبة ١٣٪ ، وجنوب غرب بنسبة ١١٪ . وغرب الجنوب الغــربي بنســبة ١١٪، وفي الفترة من ١٣٨١هـــ – ١٣٨٥هـــ كان اتجاه النمو الغالب نحو شرق الجنوب الشرقي بنســـبة ٣٢٪، وشمال شرق بنسبة ٣١٪ . وفي الفترة من ١٣٨٦ – ١٣٩٠هـــ استأثر الاتجــاه الغــربي بنسبة ٢٠٪، والشمال بنسبة ١٨٪، وشمال الشرق بنسبة ١٧٪ من النمو العمراني في تلك الفترة. وفي الفترة من ١٣٩١هـــ – ١٣٩٥ هـــ تركز النمو باتجاه شرق الجنوب الشـــرقي ، وجنوب

شكل ١٣ رقم ١٠ بالترقم الجديد

عوائق النمو

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل ١٤ رقم ١١ ججججججج

علاقة اتجاهات النمو بشبكة الطرق واتجاهات الرياح

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

الجنوب الشرقي بنسبة ٣٢٪ للأول ، و٣٤٪ للثاني . وفي الفترة من ١٣٩٦هـ – ١٤٠٠ هـ اتجه العمران نحو جنوب الجنوب الشرقي بنسبة ٣٥٪، وشمال الشمال الشرقي بنسبة ١٨٪، وشمال الشرق بنسبة ٢٤٪ . وفي الفترة من ١٤٠١ – ١٤٠٦ هـ كان شمال الشمال الشرقي قد حقق ١٨٪ من النمو، وشمال غرب المدينة ١٦٪، وغرب الشمال الغربي ١٠٪ . وفي الفترة من ١٤٠٧هـ – ١٤١٥هـ كان الجنوب الشرقي قد اتسع بنسبة ١٨٪، والشمال بنسبة ١٣٪ . أما الفترة من ١٤١٦هـ – ١٤٢٠ هـ فقد زاد الاتجاه نحو الجنوب لتصل نسبة النمو إلى ٢١٪ ، ونحو الشمال بنسبة ١٩٪، وباتجاه شمال الشمال الشرقي بنسبة ١٥٪ . ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الشكل رقم (١٢) ، الذي يبين تطور العمران حسب اتجاه النمو في الفترة من ١٣٤٣هـ – ١٤٢٠هـ ، وكذلك الملحق رقم (٤).

إن اتجاهات النمو في مدينة الطائف ، خلال الفترات التاريخية التي سبق ذكرها ، تبين أن التوسع العمراني قد واجه عوائق طبيعية وحضارية ؛ فالمرتفعات تقف حاجزاً أمام العمران في كل من الاتجاه الشرقي والجنوبي الشرقي ، والمناطق الحكومية الخاصة تعيق النمو باتجاه الشمال ،إضافة إلى وجود الملكيات الخاصة ، التي تشكل أراضي فضاء واسعة تخترق بعض أرجاء المدينة ؛ مما يشير إلى أن هذه العوائق أثرت وما زالت تؤثر في تقدم بناء المساكن ؛مما قد ينعكس على البيئة السكنية

للمدينة بإضافة المزيد من الوحدات غير المرخصة ،وتجزئة بعضها الآخر ، وبالتالي زيـــادة الكثافـــة السكانية والتزاحم ، وتردي الأوضاع السكنية .

شكل ١٥رقم ١٢ججججج

رسم بياني لتطور النمو العمراني حسب اتجاهات النمو

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

٤- استخدامات الأرض في مدينة الطائف ومكانة الاستخدام السكني بينها.

إن دراسة استخدامات الأرض على قدر كبير من الأهمية بالنسبة لموضوع هذه الدراسة ؛ لأن الاستخدام السكني يمثل مابين ٣٠- ٧٠ ٪ من الأراضي الحضرية، وتصل هذه النسبة إلى ٧٠٪ في معظم الدول النامية، ودول الخليج العربي على وجه الخصوص . (الجار الله، ١٤٢٠: ٢٨٣) كما أن استخدامات الأرض تعد أحد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدن(Carter, 1981 : 69)، وذات علاقة بالمساكن ؛ فالزيادات السكانية تتطلب المزيد من المساكن التي تعقبها زيادة في الطلب على الاستخدامات الأخرى ، كالخدمات والأنشطة المختلفة لتلك التجمعات السكنية الجديدة (الزاملي، ١٩٩٧: ١٢٣).

وقد بلغت مساحة مدينة الطائف لعام ١٤٢٠هـ ٥٣٦٦,٣٤ هكتار أي ٥٣,٦٦ كم ^{2}. وبمراجعة توزيع استخدامات الأرض من خلال (الجدول رقم ٤،والشكل رقم ١٣) يتضح أن ٥٦,٤٪ من أراضي المدينة عبارة عن أراض فضاء، والنسبة الباقية وهي ٤٣,٢٪،موزعة على الاستخدامات الأخرى مرتبة من أكبرها مساحة، وهي المرافق، والطرق التي تشغل نحو ١٣٪ من مساحة المدينة، ثم الأنشطة الزراعية بنسبة ١٠,٢٪، ثم الاستخدام السكني بنسبة ٨,٢٪،ثم الخدمات العامة بنسبة ٧,٢٪، ثم الاستخدامات التجارية بنسبة ١,٥٪، وأخيراً الحرف والورش التي تشغل ٠,٥٪ من مساحة المدينة.

جدول رقم (٤   ) توزيع نسب استخدامات الأرض بالنسبة للمساحة الإجمالية لمدينة الطائف لعام ١٤٢٠هـ

م	نوع الاستخدام	المساحة (هكتار)	النسبة ٪
١	سكني	٤٧٩,٦٩	٨,٩٣
٢	سكني تجاري	٨٢,١٦	١,٥٣
٣	تجاري	١٠٥,٩١	١,٩٧
٤	خدمات عامة	٣٩٠,٩٧	٧,٢٨
٥	مرافق وطرق	٧٠٠,٦٥	١٣,٠٥
٦	حرف وورش	٢٥,٤٨	٠,٤٧
٧	أنشطة زراعية	٥٥١,٣٨	١٠,٢٧
٨	أراضي فضاء	٣٠٣٠,٠٦	٥٦,٤٦
المجموع		**٥٣٦٦,٣**	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة الشئون البلدية والقروية :١٤١٦: ٥).

شكل رقم ١٦رقم ١٣

توزيع استخدامات الأراضي بالنسبة للمساحة الإجمالية – رسم بياني

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ولكن هذه النسب توحي بانخفاض شديد لجميع الاستخدامات ؛ ذلك لكبر مساحة الأراضي الفضاء ، والأراضي الزراعية ،واستبعاد ٢٣٣ هكتاراً التي تمثل المرافق والطرق داخل هذه الأراضي المستبعدة (٥) ؛ لتصبح مساحة المدينة المعمورة ١٥٥١,٩هكتار أي ١٥,٥كيلومتراً مربعاً ، وأصبحت نسب استعمالات الأراضي أكثر واقعية كما يوضحها (الجدول رقم ٥ ، والشكل رقم ١٤) ، حيث احتلت المرافق والطرق المرتبة الأولى بين الاستخدامات الأخرى بنسبة ٣٠,١٣من المساحة المعمورة ، ثم الاستخدام السكني بنسبة ٣٠,٩٪ ،ثم الخدمات العامة بنسبة ٢٥,١٩٪، ثم الاستخدام التجاري بنسبة ٥,٩٪ ، ثم الاستخدام السكني التجاري بنسبة ٥,٢٩٪ ، وأخيراً استخدام الحرف والورش بنسبة ١,٦٤٪ . ومن هنا يتضح أن الاستخدام السكني ينخفض إلى الحد الأدنى للمعدلات العالمية التي سبق ذكرها؛ كما ينخفض عن معدلات الاستخدامات السكنية في المملكة ودول الخليج . و ينخفض عن معدلات الاستخدامات السكنية في مدن المنطقة الغربية البالغ ٣٢٪ ، مما يشير إلى أن هناك خللاً في توزيع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية داخل مدينة الطائف.

---

[5] – تم تقدير مساحة المرافق والطرق داخل هذه المناطق المستبعدة عن طريق متوسط مساحة المرافق والطرق في الهكتار الواحد على مستوى المدينة البالغ ٠,١٣٠٦ هكتار حيث تم ضرب هذا المتوسط في مساحة الأراضي الفضاء والزراعية البالغة ٣٥٨١,٤ هكتار لتصبح مساحة المرافق والطرق الخاصة بهذه المساحة المستبعدة هي : ٢٣٣ هكتار.

جدول رقم (٥   ) توزيع نسب استخدامات الأراضي بالنسبة للمساحة المعمورة
في مدينة الطائف لعام ١٤٢٠هـ

م	نوع الاستخدام	المساحة	النسبة ٪
١	سكني	٤٧٩,٦٩	٣,٩
٢	سكني تجاري	٨٢,١٦	٥,٢٩
٣	تجاري	١٠٥,٩١	٦,٨٢
٤	خدمات عامة	٣٩٠,٩٧	٢٥,١٩
٥	مرافق وطرق	٤٦٧,٦٥	٣٠,١٣
٦	حرف وورش	٢٥,٤٨	١,٦٤
	المجموع	١٥٥١,٩	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦ : ٥) ،

شكل ١٧رقم ١٤

توزيع نسب استعمالات الأرض بالنسبة للمساحة المعمورة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

أما استخدامات الأراضي على مستوى الأحياء؛ فيتضح من خلال الشكل رقم (١٥) حيث تتركز الأراضي الفضاء في الأحياء الواقعة في أطراف المدينة بينما تقل نسبتها كلما اتجهنا للمنطقة المركزية حيث نجد أن نسبة هذه الأراضي في الأحياء المحيطة بالمدينة بلغت ٨١,٢٣٪ من الأراضي الفضاء البالغة مساحتها ٣٠٣٠,٠٦ هكتار ، والنسبة الباقية ١٨,٧٧٪تتوزع على المنطقة المركزية والسلامة ، والأحياء المجاورة لها ، وتتوزع بقية الاستخدامات بنسب متفاوتة (ملحق رقم ٥)

أما الاستخدام السكني؛ فنجد أن أحياء المنطقة المركزية والأحياء المحيطة بها تستأثر بنسبة ٢٢,٩٪ من مساحة الاستخدامات السكنية، بينما تنخفض نسبة الاستعمالات السكنية بشكل كبير في أحياء جبرا ومسرة والوشحاء والمنطقة المركزية والقطبية ، بنسب بلغت على التوالي ٠,٩٨٪ ، ٠,٩٠٪.٠,٩٦٪.٠٪، و ٢٪ . ويعزى ذلك إلى وجود أراض فضاء كبيرة في هذه الأحياء ، ماعدا المنطقة المركزية التي يغلب عليها الاستخدام التجاري . أما علاقة استخدامات الأرض مع بعضها، ومع المساحة الكلية للمدينة فقد سجلت استخدامات المرافق، والطرق مع المساحة الكلية علاقة موجبة متوسطة القوة [٦] ، بلغت ٠,٥٣عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . وكذلك

---

(١) تم اعتماد مقياس لوصف قوة العلاقة يعتبر أقل من ٠,٣٠ علاقة ضعيفة ،و٠,٣٠ — ٠,٦٠ متوسطة ، وأعلى من ٦٠ — ٨٠ قوية ، وأعلى من ٠,٨٠ —١٠٠ قوية جداً ، وهذا المقياس تم تعديله من قبل الباحث بناء على (عيسى ، ١٩٨٧م : ٢٣) .

الاستخدامات التجارية إذ حققت علاقة متوسطة القوة بلغت٠,٤١ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، وارتفعت العلاقة بين المرافق والطرق والأراضي الفضاء لتحقق علاقة متوسطة القوة بلغت ٠,٥٥،عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١، وكذلك بين المرافق، والطرق، والحرف، والورش حيث بلغت قيمة العلاقة ٠,٥٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . وبلغت قيمة العلاقة بين الأراضي الزراعية والحرف والورش ٠,٦١،عند مستوى أقل من ٠,٠١ . وارتبطت الخدمات العامة مع الاستخدامات التجارية بعلاقة متوسطة القوة عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . ومع الاستخدامات الزراعية بعلاقة متوسطة القوة بلغت ٠,٥٣عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١؛ مما يعني أنه كلما زادت المساحة ، اتجهت مساحات استخدامات الورش والحرف والاستخدامات التجارية نحو الزيادة . وكلما زادت الأراضي الفضاء ، اتجهت مساحة الخدمات العامة والمرافق والطرق نحو الزيادة . وكلما زادت مساحة الاستخدامات الحرفية والورش اتجهت المرافق ، والطرق نحو الزيادة . وكلما زادت المساحات الزراعية اتجهت استعمالات الحرف والورش نحو الزيادة ،وقد يعزى ذلك لاعتماد هذه الحرف على المنتجات الزراعية . وكذلك كلما زادت الاستخدامات التجارية ، اتجهت مساحة المرافق والطرق نحو الزيادة .

شكل ١٨ رقم ١٥ ججحج

استعمالات الأراضي في مدينة الطائف لعام ١٤٢٠هـ خريطة حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٥- التركيب الداخلي لمدينة الطائف.

أدى نمو المدن المتسارع إلى ظهور العديد من النماذج التي حاولت تفسير هذا النمو، وشـــرح التركيب الداخلي للمدن ، وفهم توزيع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية ، بها من خلال تجريـــدها للواقع بصور مبسطة ؛ إلا أنها حاولت تفسير مدن غربية في أوربا وأمريكا . ومن هـــذه النمـــاذج **(Ricardo, 1819)** و **(Vanthunen1826)** و **(Burgess,1923)** و **(Hurd, 1930)** و **(Harris and Ulman, 1945)** و **(Schore, 1965)** و **(Hoyt, 1963)** و **(Alonso, 1964)** وغيرهم . وقد وجهت انتقـــادات كـــثيرة لهـــذه النظريات ، كما خضعت لسلسلة من التطوير والتعديل، بحيث أصبحت الأساس الذي يقوم عليـــه تفسير نمو المدينة الغربية (السرياني، ١٤٠٥هـــ: ٣٠٣). ولعل أشهر هذه النمـــاذج؛ نمـــوذج برجس (شكل ١٦ أ) الذي صوره عن شكل المدينة الأمريكية ، وتقوم نظريته علـــى أســـاس أن المدينة في الأحوال العادية تأخذ خمسة نطاقات دائرية ، تبدأ من المركز وتنتهي بالأطراف . والنطاق الأول هو المنطقة المركزية ، يليه المنطقة الانتقالية ، ثم النطاق الثالث وهو منطقة سكن الطبقة العاملة في المصانع و الأعمال الكتابية ، ثم المنطقة الرابعة ، وهي المنطقة السكنية المؤلفة من مساكن متفرقة لأسر صغيرة . أما المنطقة الخامسة فهي خارج حدود المدينة ، وتقع على خطـــوط المواصـــلات ، ويسكنها ذوي الدخل المرتفع (السرياني، ١٤٠٥هـــ: ٣٠٥)

ونموذج القطاعات لهومرهويت (شكل ١٦ ب)، الذي تضمن خمسة قطاعات هي: منطقة الأعمال والتجارة ، وهي تتوسط قلب المدينة ، وقطاع تجارة الجملة والصناعات الخفيفة ، وقطـاع السكن المنخفض المستوى ، وقطاع السكن المتوسط المستوى ، وقطاع السكن عالي المـستوى (مصيلحي، ١٩٨٤: ١٤٨).

ونموذج النويات المتعددة لهاريس وأولمان (شكل ١٦ جـ) ، الذي تضمن منطقة الأعمال والتجارة ومنطقة الصناعات الخفيفة ،والبيع بالجملة ، والمنطقة السكنية المتدنية، ومنطقـة السـكن المتوسطة ، ومنطقة السكن عالية المستوى ، ومنطقة الصناعة الثقيلة ، ومنطقة أعمال واقعـة علـى الأطراف ، وضاحية صناعية. (مصيلحي ، ١٤٠٥ هـ : ١٤٨) .

ويبدو أن هذه النماذج أجمعت على أن الصناعة إحدى الأنماط الرئيسـية لاسـتخدامات الأرض في المناطق الحضرية ؛ فمنطقة الصناعات الحرفية ، والخفيفة تقع في النطـاق التـالي لمنطقـة الأعمال المركزية ، ومنطقة الصناعات الثقيلة تقع في هوامش المدينـة (مصـيلحي ، ١٤٠٥هـ :١٥١). ولهذه النماذج معطيات أساسية ، وهي: شكل المدينة ، فقد يكون دائرياً علـى شـكل حلقات أو نطاقات دائرية حول المركز كما اقترح بيرجس ، أو قطاعات ممتدة بين المركز والأطراف كمـا صورها هويت ، أو نويات مستقلة متناثرة كما اقترحها هاريس . والبنية والنسيج الحضري ، الذي يشمل التكوينات العمرانية الأساسية شاملاً فن العمارة ، والشكل العام الذي تقوم عليـه المباني وطرازها ، والعمليات الأيكولوجية كالتركيز أو التجمع ، والمركزية واللا مركزية والفصل و الغزو والتتابع . ويضيف البعض رحلة العمل اليومية (السرياني ، ١٤٠٥هـ: ٣٠٩) .

إن المعطيات السابقة ، التي قامت عليها هذه النماذج هي التي يمكن من خلالها تحليل النظام الحضري في مدينة الطائف . إلا أنه لابد من الإشارة إلى أن هذه النماذج لاتنطبق علـى الطـائف قـديماً ؛ فقد كانت المدينة محلة صغيرة داخل سور ، ومحاطة بقرى متناثرة تعتبر ضواحي بعيـدة في ذلك الوقت . أما التطبيق الحقيقي لهذه النماذج فيمكن أن نلمسه في الطائف الحديثة .

ولذلك يمكن من محاولة تطبيق نموذج شوبيرج (**Sojberg,1960**) لمـدن مـا قبـل الصـناعة ، والذي أشار فيه إلى أن النخبة وما يتبعها تتركز في المركز حول نواة المدينـة داخـل

الحلقة الأولى ، بينما ينحدر التراتب الاجتماعي كلما ابتعدنا عن المركز نحو الأطـــراف ، فتظهـــر الطبقات الدنيا في الحلقة التي تلي حلقة النخبة ثم يليها حلقة المنبوذين . ويظهر أن هذا الترتيب كان يتمثل في مدينة الطائف حتى تاريخ هدم السور ١٣٦٧هـــ ، حيث كان عليـــة القـــوم والأغنيـــاء يسكنون وسط المدينة المحصنة بالسور ، ثم تتدرج مستويات السكان كلما ابتعدنا عن وسط المدينـــة باتجاه الأطراف . ومع تزايد النمو العمراني واتساع المدينة ، بدأ التركيب العمراني للمدينة يحـــاكي التركيب الداخلي للمدينة الحديثة ، أو كما تسمى المدينة الصناعية . ولذلك فقد حاولنا تطبيق هذه النماذج على مدينة الطائف من خلال دراســـة النمو العمراني للمدينـــة ،ومراجعـــة المخططـــات الهيكلية لمدينة الطائف ،وخرائط استخدامات الأرض . وكان أقرب النماذج لمدينة الطـــائف هـــو نموذج القطاعات الذي وصفه هومرهويت ،حيث اتضح أن مدينة الطائف تنقســـم إلى قطاعـــات واضحة تمتد من المنطقة المركزية باتجاه الأطراف (شكل ١٧) ، و تمثلت جميع القطاعات الخمســـة التي أشار إليها هويت؛ فالمنطقة الأولى هي منطقة الأعمال والتجارة ، والتي تشـــــمل حي المنطقة

شكل ١٩رقم ١٦

نماذج نمو المدن – بحث السريان وغيره

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

المركزية وأجزاء من حي السلامة . وقطاع التجارة والصناعات الخفيفة ،ويمتد على طول الشوارع الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب والشرق . وقطاع السكن المنخفض الطراز ، ويشـــــمل أحياء الشهداء الشـــمالية ، وحوايا ، وغرب الفيصلية في حارة الثقافة ، وحارة بن سويلم ، بالاضافة إلى حي العزيزية . وقطاع السكن متوسط المستوى ، ويشمل أحياء :قروى ، والخالديـــة ، والمثنـــاة ، والسلامة ، والقطبية ، والقمرية ، والجال ، وجبرا ، والفيصلية ، ومسرة ، والحلقة . أمـــا قطـــاع السكن العالي الطراز فيشمل حي شهار ، وأم العراد ، أجزاء من حي عودة .

شكل ٢٠ رقم ١٧

الطائف في ضوء نظريات نم المدن –نموذج الطائف في شكل قطاعات

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د

الفصل الثالث
توزيع السكان والمساكن بمدينة الطائف

١- النمو السكاني للمدينة

٢- الحجم السكاني حسب الأحياء
٣- الكثافة السكانية حسب الأحياء
٤- أعداد المساكن وتوزيعها حسب الأحياء
٥- العوامل المؤثرة في نمو المساكن

-تمهيد:

تعد الدراسات السكانية ولاسيما من ناحية الحجم السكاني ، وتوزيع السكان وكثافاتهم إحدى المقومات الرئيسية لفهم تطور المساكن ، وخصائصها داخل المدن . لذا فإن هذا الجزء من الدراسة ؛يهتم بنمو السكان ،وتوزيعهم حسب الأحياء ،وحسب الجنس والجنسية ، والكثافة السكانية ، ثم أعداد المساكن وتوزيعها حسب الأحياء ، والعوامل المؤثرة في نموها ، والتي من أهمها : مخططات الأراضي ،و أسعارها ،وصندوق التنمية العقارية ؛ الذي يعد أحد أهم مصادر تمويل بناء المساكن في مدينة الطائف.

١- النمو السكاني لمدينة الطائف:

في أواخر القرن الثالث عشر الهجري (التاسع عشر الميلادي) بلغ سكان مدينة الطائف ٢٠٠٠نسمة (الحارثي ، ١٩٩٥ : ٣٣) ، ثم زاد سكان المدينة إلى ١٠٠٠٠ نسمة عام ١٣٧٤هـ (جدول رقم ٦ ، وشكل رقم ١٨)، وارتفع إلى ٥٣٩٥٤ عام ١٣٨٢هـ (السليم ، ١٤٠٦هـ : ٢٢) ، ثم إلى ١٣٩٠٠٠ عام ١٣٩١هـ ، ثم إلى ١٤٨٠٠٠ عام ١٣٩٦ هـ (روبرت ماثيو، ١٩٩٢ : ٥٥) ، وقفز إلى ٢٥٠٠٠٠نسمة عام ١٤٠٠هـ (الزهوان ،١٤١٣ ، ١١) ، و إلى ٣٨٠٠٠٠ نسمة عام ١٤٠٧هـ (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨ : ٢٩) وفي عام ١٤١٣هـ وصل إلى ٤١٦١٢١نسمة (وزارة التخطيط ، ١٤١٣هـ) .

جدول رقم (٦) نمو سكان مدينة الطائف خلال الفترة من عام ١٣٧٤ - ١٤١٣هـ

م	السنوات	عدد السكان	المصدر

١	١٣٧٤	١٠٠٠٠	(السليم ،١٤٠٦هـ: ٢٢)
٢	١٣٨٢	٥٣٩٥٤	(السليم ،١٤٠٦هـ: ٢٢)
٣	١٣٩١	١٣٩٠٠٠	(روبرت ماثيو ، ١٣٩٢: ٢٥)
٤	١٣٩٦	١٤٨٠٠٠	(روبرت ماثيو ، ١٣٩٦: ٢٥)
٥	١٤٠٠	٢٥٠٠٠٠	(الزهوان ، ١٤١٣ ، ١١)
٦	١٤٠٧	٣٨٠٠٠٠	(وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨ هـ: ٢٩)
٧	١٤١٣	٤١٦١٢١	(وزارة التخطيط ، ١٤١٣هـ)

وسكان مدينة الطائف اليوم منهم ٧٥٪ سعوديون ،و٢٥٪ من جنسيات مختلفة .ونسبة الذكور السعوديين بلغت ٥١٪ ، والإناث ٤٩٪ من مجموع السعوديين ؛ بينما ارتفعت نسبة الذكور الأجانب إلى ٧١٪ ،و٢٩٪ من الأجانب إناث . ويعزى ذلك إلى القيود المفروضة على دخول عوائل الأجانب ، بالإضافة إلى أن نوع العمالة المطلوبة غالباً هي من الذكور.

ويتوزع السكان على أحياء المدينة بنسب متفاوتة ، إلا أن السكان الأجانب يتناقصون كلما اتجهنا من مركز المدينة إلى الأطراف بدليل ؛ وجود علاقة عكسية متوسطة القوة بين المسافة وعدد الأجانب ، بلغت -٠,٣٩، وعلاقة طردية بين المسافة وعدد السعوديين بلغت ٠,٤١ وبمستوى دلالة ٠,٠١، مما يشير إلى تزايد نسبة السعوديين مقابل نسبة الأجانب كلما ابتعدنا عن مركز المدينة . ويعزى ذلك إلى تحسن المستوى الاقتصادي للسعوديين . وبالتالي اتجاههم للسكن بعيداً عن وسط المدينة ؛تاركين مساكنهم لتصبح أماكن سكن مناسبة للأجانب لانخفاض أسعارها وتوفر الخدمات فيها .كما يلاحظ ارتفاع عدد الإناث غير السعوديات عن بقية السكان في بعض الأحياء مثل : حي العقيق والعزيزية وقد يعزى ذلك إلى وجود مساكن العملات في بعض المستشفيات الحكومية والأهلية في هذه المناطق بدليل ارتفاع نسبة المساكن المقدمة من أصحاب العمل في هذه الأحياء إلى ١٦,٧ ٪ من بين أنواع ملكية المساكن . ويمكن ملاحظة توزيع السكان حسب الجنس والجنسية من خلال (الجدول رقم ٧ ، والشكل رقم ١٩) .

جدول رقم (٧) توزيع سكان مدينة الطائف حسب الجنس والجنسية والترتيب التنازلي للمجموع الكلي حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

الأحياء	عدد السكان								
	سعوديون			غير سعوديين			المجموع الكلي		
	ذكور	إناث	المجموع	ذكور	إناث	المجموع	ذكور	إناث	المجموع
الشهداء الجنوبية	٢٣٤٦٤	٢٤٢٣٦	٤٧٧٠٠	٧٣٤٢	٣٢٣١	١٠٥٧٣	٣٠٨٠٦	٢٧٤٦٧	٥٨٢٧٣
نخب	٢١١٧٨	٢١٣٢٣	٤٢٥٠١	٣٥٠٢	٢٥٠٦	٦٠٠٨	٢٤٦٨٠	٢٣٨٢٩	٤٨٥٠٩
الريان والشرقية	١٥٤٧٩	١٤٧٦٧	٣٠٢٤٦	١٠٧٢٧	٦٣٣٠	١٧٠٥٧	٢٦٢٠٦	٢١٠٩٧	٤٧٣٠٣
الشهداء الشمالية	١١٨٨٦	١٢٠٠٥	٢٣٨٩١	٧٣٠٠	٤٥٨٧	١١٨٨٧	١٩١٨٦	١٦٥٩٢	٣٥٧٧٨
العقيق والعزيزية	١٠٤٧٨	١٠٣١٦	١٤٢٧٠	١٠٣١٦	٢٠٧٩٤	٥٤٧١	٣٨٤٩	٢٨٣٢	٢٧٤٧٦
الفيصلية	١٣٠٠٥	١٠٨٢٤	٢٣٨٢٩	٢٠٥٥	٩٦٦	٣٠٢١	١٥٠٦٠	١١٧٩٠	٢٦٨٥٠
النزهة	٩١٨٠	٩٢٧٠	١٨٤٥٠	٢٠٥٥	١٦٢١	٣٦٧٦	١١٢٣٥	١٠٨٩١	٢٢١٢٦
القمرية	٦٩٦٧	٧٠٤٥	١٤٠١٢	١٢٧٩	٩٤٣	٢٢٢٢	٨٢٤٦	٧٩٨٨	١٦٢٣٤
المركزية والسلامة	٣٥٥٣	٣٧٠٥	٧٢٥٨	٤١٨٧	٢٨٦٧	٧٠٥٤	٧٧٤٠	٦٥٧٢	١٤٣١٢
عودة	٦٠٥٥	٦٣١٥	١٢٣٧٠	٥٩١	٤٠٧	٩٩٨	٦٦٤٤	٦٧٢٢	١٣٣٦٨
الحلقة	٤٩٨٦	٤٧٤٣	٩٧٢٩	٢٠٠٨	٨٣٠	٢٨٣٢	٢٨٣٨	٦٩٩٤	١٢٥٦٧
القطبية	٤٦٧٨	٤٩٢٥	٩٦٠٣	٥٨٣	٤٧٩	١٠٦٢	٥٢٦١	٥٤٠٤	١٠٦٦٥
قروى	٣٧٤٤	٣٩٢٤	٧٦٦٨	١٥٣١	٩٨٧	٢٥١٨	٥٢٧٥	٤٩١١	١٠١٨٦
أم العراد	٣٦٤٨	٣٧٦٥	٧٤١٣	٩٩٤	٨٩٧	١٨٩١	٤٦٤٢	٤٦٦٢	٩٣٠٤
السداد	٣٤٤٣	٣٤٩٦	٦٩٣٩	١٥٦٥	٦٨٧	٢٢٥٢	٥٠٠٨	٤١٨٣	٩١٩١
المثناة	٣٢٠٩	٣٣٥٠	٦٥٥٩	١٣٢٦	٧٤٠	٢٠٦٦	٤٥٣٥	٤٠٩٠	٨٦٢٥
حوايا	٢٠٧٦	٢٢٣٣	٤٣٠٩	٢٢٧١	١٧٣١	٤٠٠٢	٤٣٤٧	٣٩٦٤	٨٣١١
الوشحاء	٢٧٠٦	٢٧٩٧	٥٥٠٣	٢٢٧٠	٤٢٤١	٢٦٩١	٤٩٧٦	٣٢١٨	٨١٩٤
مسرة	٣٥٧٨	٣١٦٣	٧١٤١	٨٠٠	٩٢	٨٩٢	٤٧٧٨	٣٢٥٥	٨٠٣٣
شبرا	١٨٠٣	١٨١١	٣٦١٤	١٤٣٢	١١٠١	٢٥٣٣	٣٢٣٥	٢٩١٢	٦١٤٧

الجال	٢٥١٧	٢٥٩١	٥١٠٨	٥٦٠	٢٢٥	٧٨٥	٣٠٧٧	٢٨١٦	٥٨٩٣
الخالدية	١٢٥٥	١٢٠٩	٢٤٦٤	٩٤٧	٥٨٤	١٥٣١	٢٢٠٢	١٧٩٣	٣٩٩٥
شهار	١٠١٦	٥٧٥	١٥٩١	٥٨٦	٢٦٨	٨٥٤	١٦٠٢	٤٨٣	٢٤٤٥
جبرة	١٣٨١	٣٩١	١٧٧٢	٤٦٧	٩٧	٥٦٤	١٨٤٨	٤٨٨	٢٣٣٦
المجموع	١٦١٢٨٥	١٥٨٧٧٩	٣١٣٩٤٠	٦٦٦٩٤	٥٧٢١١	٩٤٤٤٠	٢٠٧٢٧٦	١٨٤٩٥٣	٤١٦١٢١

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ، ١٤١٣هـ)

شكل رقم (٢٣) رقم ١٨

النمو السكاني لمدينة الطائف خلال الفترة من عام ١٣٩١-١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (٢٤)رقم ١٩

توزيع السكان حسب الجنس والجنسية في مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٢- الحجم السكاني حسب الأحياء:

يقصد بالحجم عدد السكان في أحياء المدينة ؛ فسكان مدينة الطائف ، البالغ عددهم ٤١٦١٢١ نسمة ، يتوزعون على أربعة وعشرين حياً بنسب متفاوتة ؛ أكبر هذه الأحياء هو حي الشهداء الجنوبية ، الذي يستأثر بنحو ١٤٪ من سكان المدينة . يليه حي نخب بنسبة ١١,٧٪، ثم الريان والشرقية بنسبة ١١,٤٪، وحي الشهداء الشمالية بنسبة ٨,٦٪ ،والعقيق والعزيزية بنسبة ٦,٦٪ ،والفيصلية بنسبة ٦,٥٪ ،والنزهة بنسبة ٥,٣٪ ، لتشكل هذه الأحياء مجتمعة نحو ٦٤٪ من سكان مدينة الطائف ؛مع أن هذه الأحياء لا تمثل إلا٢٩٪ من عدد أحياء المدينة البالغ ٢٤ حياً. أما بقية الأحياء فتنخفض فيها أعداد السكان ، وهي: حي القمرية بنسبة ٣,٩٪ ، والمركزية والسلامة بنسبة ٣,٦٪ ، وعودة بنسبة ٣,٢٪ ، والحلقة بسبة ٣٪ ، والقطبية بنسبة ٢,٦٪ ، وقروى بنسبة ٢,٤٪ ، وأم العراد بنسبة ٢,٢٪ ، والسداد بنسبة ٢,٢٪ والمثناة بنسبة ٢,١٪ ، وحوايا ، والوشحاء بنسبة ٢٪ لكل منهما ، ومسرة بنسبة ١,٩٪ ،وشبرا بنسبة ١,٥٪ ، والجال بنسبة ١,٤٪ ، والخالدية بنسبة ١٪ ، ثم أحياء شهار وجبرا بنسبة ٠,٦٪ لكل منهما ،وهي أقل أحياء المدينة بالحجم السكاني (جدول رقم ٨ ،و شكل ٢٠) .

ونحو مزيد من التحليل لطبيعة توزيع السكان على الأحياء ، تم استخدام منحنى لورنز ومعامل جيني لتحديد نسبة التباين في التوزيع . وهذان الأسلوبان ؛يمثل الأول منهما تصويراً بيانياً للعلاقة بين التوزيعين ، في حين يعتبر معامل جيني تعبيراً إحصائياً عن تلك العلاقة المرسومة في منحنى لورنز (الصالح ، ١٤٠٩هـ : ١٧) . ولعمل منحنى لورنز تم اتباع الخطوات التالية :

١- تم تحديد نسبة عدد السكان والمساحة لجميع الأحياء ، ثم استخرج معامل التفاضل لكل حي Coefficient of Advantage ،وذلك بقسمة نسبة الظاهرة الثانية (السكان) على نسبة الظاهرة الأولى (المساحة) ، كما هو مبين في الجدول رقم (٦).

٢- تم ترتيب البيانات في الجدول رقم (٦) حسب الترتيب التنازلي لمعامل التفاضل .

٣- تم حساب النسب المجمعة للظاهرتين الأولى والثانية .

٤- تم تمثيل قيم النسب المجمعة في رسم بياني محوره الرأسي للنسب المجمعة للسكان ،ومحوره الأفقي للنسب المجمعة للمساحة . وبتوصيل إحداثيات هذه القيم ، تم الحصول على منحنى لورنز ، الذي يتم مقارنته مع خط التماثل في التوزيع ،وهو الخط الذي يصل نقطتي التقاء قيمتي (صفر٪ و ١٠٠٪)؛ فكلما اقترب منحنى لورنز من خط التماثل ، دل ذلك على عدالة التوزيع ، والعكس صحيح .

ومن خلال منحنى لورنز في الشكل رقم (٢١) يلاحظ أن المنحنى يبتعد عن خط التماثل ، مما يشير إلى عدم التوازن بين الأحياء في أعداد السكان ، وما لذلك من أثر على استهلاك الخدمات ،والضغط على المساكن في أحياء دون أخرى .

وبما أن منحنى لورنز هو خط يتم مقارنته بصرياً مع خط التماثل ، فإن معامل جيني هو أسلوب إحصائي دقيق للتعبير عن العلاقة بين أي ظاهرتين ؛ وذلك بإيجاد نسبة المساحة المحصورة بين منحنى لورنز وخط التماثل إلى مجموع مساحة المثلث الذي يمر به المنحنى . وقد تم إيجاد هذا المعامل باتباع الخطوات التالية :

١- تم تحديد إحداثيات على منحنى لورنز تقابل تدرج النسب المجمعة على المحور الرأسي ، وهي ١٠٪، ٢٠٪، ٣٠٪ ، وهكذا تم تحديد قيمة هذه النقاط على المحور الأفقي وهي (٣٣، ٥٠، ٦٥ ، ٧٥ ، ٨٢ ،٨٦، ٩٠ ،٩٣ ، ٩٦، ١٠٠).

٢- تم تجميع القيم السابقة لنحصل على الرقم (٧٧٠) ، ونطرح منها القيم المتوقعة التي يمكن الحصول عليها في حالة تطابق منحنى لورنز مع خط التماثل ،وهي قيمة ثابتة دائماً (٥٥٠) ، وبذلك يصبح الناتج ٢٢٠ .

٣- نحسب قيمة معامل جيني بقسمة الناتج السابق (٢٢٠) على القيمة التي يمكن الحصول عليها في حالة التطابق التام ، وهي ثابتة وذلك على النحو التالي :

قيمة معامل جيني = ٧٧٠ – ٥٥٠ ٢٢٠

٪٤٩ = ١٠٠ × ______ = ____________

٤٥٠   ١٠٠ – ٥٥٠   **Gini Coefficient**

وتعني هذه النتيجة أن ٤٩٪ من مساحة المثلث الواقع فيه منحنى لورنز محصورة بين المنحنى ،وخط التماثل ؛مما يؤكد ابتعاد توزيع السكان في الأحياء عن التوزيع المثالي .أي لاتوجد عدالة في توزيع السكان حسب الأحياء ، وذلك مقارنة بقيمة معامل جيني في حالة التساوي التام التي تكون صفراً ،وتصل إلى ١٠٠٪ في حالة عدم التساوي التام .

شكل رقم (٢١)رقم ٢٠

التوزيع الحجمي سكان مدنة الطائف حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د

جدول رقم (٨) عدد السكان والمساحة حسب الأحياء ونسبتهما والنسب المجمعة حسب ترتيب معامل التفاضل في أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	عدد السكان	النسبة ٪	المساحة	النسبة ٪	معامل التفاضل	النسب المجمة للسكان	النسب المجمعة للمساحة
١	الشهداء الجنوبية	٥٨٢٧٣	١٤,٠	١٥٨,٥	٣,٠	٤,٧	١٤	٣
٢	الريان والشرقية	٤٧٣٠٣	١١,٤	١٦٣,٧	٣,١	٣,٧	٢٥,٤	٦,١
٣	الشهداء الشمالية	٣٥٧٧٨	٨,٦	١٢٥,٣	٢,٣	٣,٧	٣٤	٨,٤
٤	نخب	٤٨٥٠٩	١١,٧	١٧٤,٥	٣,٣	٣,٦	٤٥,٧	١١,٧
٥	النزهة	٢٢١٢٦	٥,٣	١١٦,٣	٢,٢	٢,٥	٥١	١٣٩
٦	حوايا	٨٣١١	٢,٠	٥٠,١	٠,٩	٢,١	٥٣	١٤٨
٧	الفيصلية	٢٦٨٥٠	٦,٥	١٩٨,٥	٣,٧	١,٨	٥٩,٥	١٨,٥
٨	العقيق والعزيزية	٢٧٤٧٦	٦,٦	٢٤٩,٩	٤,٧	١,٤	٦٦,١	٢٣,٢
٩	شبرا	٦١٤٧	١,٥	٥٦,٨	١,١	١,٤	٦٧,٦	٢٤,٣
١٠	القمرية	١٦٢٣٤	٣,٩	١٤٥,٥	٢,٩	١,٤	٧١,٥	٢٧,٢
١١	عودة	١٣٣٦٨	٣,٢	١٨٢	٣,٤	٠,٩	٧٤,٧	٣٠,٦
١٢	المنطقة المركزية والسلامة	١٤٣١٢	٣,٤	١٩٦,٤	٣,٧	٠,٩	٧٨,١	٣٤,٣
١٣	أم العراد	٩٣٠٤	٢,٢	١٦٩,١	٣,٢	٠,٧	٨٠,٣	٣٧,٥
١٤	الحلقة	١٢٥٦٧	٣,٠	٢٥٠,٦٤	٤,٧	٠,٦	٨٣,٣	٤٢,٢
١٥	جبرا	٢٣٣٦	٠,٦	٦١,٧	١,١	٠,٥	٨٣,٩	٤٣,٣
١٦	مسرة	٧٦٤٥	١,٩	٢٤٠	٤,٥	٠,٤	٨٥,٨	٤٧,٨
١٧	الجال	٥٨٩٣	١,٤	١٩٧,٨	٣,٧	٠,٤	٨٧,٢	٥١,٥
١٨	السداد	٩١٩١	٢,٢	٣١٥	٥,٩	٠,٤	٨٩,٤	٥٧,٤

١٩	القطبية	١٠٦٦٥	٢,٦	٤١٠	٧,٦	٠,٣	٩٢	٦٥
٢٠	الوشحاء	٨١٩٤	٢,٠	٣٢٨	٦,١	٠,٣	٩٤	٧١,١
٢١	شهار	٢٤٥	٠,٦	١١١,٢	٢,١	٠,٣	٩٤,٦	٧٣,٢
٢٢	المثناة	٨٦٢٥	٢,١	٤٣٧,٥	٨,٢	٠,٣	٩٦,٧	٨١,٤
٢٣	قروى	١٠١٨٦	٢,٤	٥٧٥,٧	١٠,٧	٠,٢	٩٩,١	٩٢,١
٢٤	الخالدية	٣٩٩٥	١	٤٤٤,٤	٨,٣	٠,١	١٠٠	١٠٠
المجموع		٤١٦١٢١	١٠٠	٥٣٦٦,٣٤	١٠٠		–	–

المصدر: إعداد الباحث .

شكل رقم (٢٢) رقم ٢١

منحنى لورنز لتوزيع السكان مع المساحة لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د

٣-الكثافة السكانية حسب الأحياء:

يقصد بالكثافة العلاقة بين السكان والأرض ، ويرمز لها في نطاق المدينة بـ (نسمة /الهكتار)، أي عدد السكان مقسوماً على مساحة المدينة . وتختلف الكثافة من حي لآخر داخل المدينة حسب المساحة ،وأنواع المباني السكنية ، واستعمالات الأراضي ،والأراضي الفضاء . فالأحياء المكونة من عمائر سكنية تتميز بكثافات مرتفعة ، والأحياء المكونة من فلل تنخفض فيها الكثافة ، وتعتبر الكثافة التي تزيد عن (١٥٠نسمة /الهكتار) عالية ، والكثافة (٥٠ – ١٥٠ نسمة) متوسطة ،والكثافة التي تقل عن ٥٠نسمة منخفضة (الشواف،١٤٠٩ :٥١) ،والكثافات العالية غير محمودة العواقب حيث تترتب عليها نتائج اجتماعية وبيئية ضارة ،مثل: تلوث البيئة ، وارتفاع نسبة الحوادث ، وسوء التهوية ، والإنارة .كذلك فإن الكثافات المنخفضة جداً تعتبر غير اقتصادية ،ومكلفة من حيث المرافق والخدمات ، والطرق ؛وإن حققت بيئة عمرانية سليمة (وزارة الشئون البلدية والقروية ،١٤٠٦ : ٥٧).

ويتركز نحو ٤٥,٦٪ من سكان مدينة الطائف في أربعة أحياء اتسمت بارتفاع شديد للكثافة السكانية ؛ ويأتي في مقدمتها حي الشهداء الجنوبية بكثافة بلغت ٣٦٧,٧ نسمة /الهكتار، ثم حي الريان والشرقية بكثافة ٢٨٩ نسمة / الهكتار ، ثم حي الشهداء الشمالية بكثافة ٢٨٥,٥ نسمة /الهكتار،ثم حي نخب بكثافة ٢٧٨نسمة /الهكتار . وتتدرج الكثافات في الانخفاض كلما اتجهنا من مركز المدينة باتجاه الأطراف ، لتصل إلى أدنى حد لها في أحياء شهار والمثناة وقروى والخالدية ، بكثافة بلغت على التوالي ٢٢،و١٩,٧،و ١٧,٧،و ٩ نسمة / الهكتار . وبذلك تبلغ نسبة الأحياء عالية الكثافة ٢٥٪ من أحياء المدينة ، والمتوسطة ٣٣٪ ،والمتدنية ٤٥٪ من أحياء المدينة ؛ مما يشير إلى انعدام التوازن في توزيع السكان على الأرض ؛ فهناك أحياء عالية الكثافة

وصلت إلى المرحلة غير المقبولة ، وهناك أحياء متدنية الكثافة إلى درجة عدم جدواها الاقتصـــــادية (جدول رقم ٩ ، وشكل رقم ٢٢).

أما تدرج الكثافة السكانية بالبعد عن مركز المدينة فيتضح من خلال الجدول رقم (١٠)، –الذي يبين ترتيب أحياء مدينة الطائف حسب المسافة من مركز المدينة ــ ، حيـــث أن الكثافـــة تتناقص كلما زادت المسافة عن مركز المدينة . ويؤكد ذلك معامل ارتباط بيرسون الـــذي بلغـــت قيمته – ٠,٤٧ ، وهي علاقة عكسية متوسطة دالة إحصائياً عند مستوى ٠,٠١ .ويبين الشـــكل رقم (٢٣) توزيع الكثافات السكانية بالبعد عن مركز المدينة ، واتجاه العلاقة بين الكثافة والمسافة .

جدول رقم (٩) الكثافة السكانية حسب الترتيب التنازلي لأحياء مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

م	الأحياء	السكان	المساحة/هكتار	الكثافة /الهكتار
١	الشهداء الجنوبية	٥٨٢٧٣	١٥٨,٥	٣٦٧,٧
٢	الريان والشرقية	٤٧٣٠٣	١٦٣,٧	٢٨٩,٠
٣	الشهداء الشمالية	٣٥٧٧٨	١٢٥,٣	٢٨٥,٥
٤	نخب	٤٨٥٠٩	١٧٤,٥	٢٧٨,٠
٥	النزهة	٢٢١٢٦	١١٦,٣	١٩٠,٢
٦	حوايا	٨٣١١	٥٠,١	١٦٥,٩
٧	الفيصلية	٢٦٨٥٠	١٩٧,٨	١٣٥,٧
٨	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٧٤٧٦	٢٤٩,٤	١١٠,٢
٩	شبرا	٦١٤٧	٥٦,٨	١٠٨,٢
١٠	القمرية	١٦٢٣٤	١٥٤,٥	١٠٥,١
١١	عودة	١٣٣٦٨	١٨٢	٧٣,٥
١٢	المركزية والسلامة	١٤٣١٢	١٩٦,٤	٧٢,٩
١٣	الوشحاء وأم السباع	٨١٩٤	١٢٩,٥	٦٣,٣
١٤	أم العراد	٩٣٠٤	١٦٩,١	٥٥,٠
١٥	الحلقة	١٢٥٦٧	٢٥٠,٦	٥٠,١
١٦	جبرا	٢٣٣٦	٦١,٧	٣٧,٩
١٧	مسرة	٨٠٣٣	٢٤٠	٣٣,٥
١٨	الجال	٥٨٩٣	١٩٧,٨	٢٩,٨
١٩	السداد	٩١٩١	٣١٥	٢٩,٠٢

٢٠	القطبية	١٠٦٦٥	٤١٠	٢٦,٠
٢١	شهار	٢٤٤٥	١١١,٢	٢٢,٠
٢٢	المثناة	٨٦٢٥	٤٣٧,٥	١٩,٧
٢٣	قروى	١٠١٨٦	٥٧٥,٧	١٧,٧
٢٤	الخالدية	٣٩٩٥	٤٤٤,٤	٩,٠٠
المجموع		٤١٦١٢١	٥٣٦٦,٣٤	٧٢,٩

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ،١٤١٣هـ).

شكل رقم (٢٥) ٢٢

الكثافة السكانية حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د

جدول رقم (١٠) الكثافة السكانية والمسافة من مركز المدينة مرتبة تصاعدياً
حسب لأحياء في مدينة الطائف عام ١٤١٣هـ

م	الأحياء	الكثافة (نسمة / الهكتار)	المسافة من مركز المدينة/كم
١	المنطقة المركزية والسلامة	٧٢,٩	٠,٦
٢	حوايا	١٦٥,٩	٠,٦
٣	الريان والشرقية	٢٨٩	١,٥
٤	الشهداء الشمالية	٢٨٥,٥	١,٥
٥	شبرا	١٠٨,٢	١,٦
٦	الشهداء الجنوبية	٣٦٧,٧	١,٧
٧	عودة	٧٣,٥	١,٨
٨	العقيق والعزيزية	١١٠,٢	١,٨
٩	النزهة	١٩٠,٢	١,٨
١٠	شهار	٢٢,٠٠	١,٩
١١	قروى	١٧,٧	٢,٤
١٢	أم العراد	٥٥,٠	٢,٤
١٣	القمرية	١٠٥,١	٢,٤
١٤	المثناة	١٩,٧	٢,٦
١٥	القطبية	٢٦,٠	٢,٦
١٦	نخب	٢٧٨	٢,٩
١٧	الخالدية	٩,٠	٣,٣
١٨	الوشحاء وأم السباع	٦٣,٣	٣,٥

١٩	مسرة	٣٣,٥	٣,٦
٢٠	السداد	٢٩,٠٢	٣,٦
٢١	الفيصلية	١٣٥,٧	٣,٦
٢٢	الجال	٢٩,٨	٤,٠
٢٣	جبرا	٣٧,٩	٤,٥
٢٤	الحلقة	٥٠,١	٦,٩

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (١) .

شكل رقم (٢٦) ٢٣

توزيع الكثافات السكانية بالبعد عن مركز المدينة لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ولمقارنة نموذج توزيع الكثافات السكانية في مدينة الطـائف بنمـاذج توزيـع الكثافـات السكانية في المدن الأخرى ، ينبغي الإشارة إلى أهم نتائج الدراسات السكانية ، فيما يتعلق بالعلاقة بين المسافة من مركز المدينة والكثافات السكانية . فقد توصل كلارك إلى أن العلاقة عكسـية بـين المسافة من مركـز المدينة والكثافة السكانية (Clark,1951) . واسـتنتج كـل من تنر وشيرات أن الكثافة تكون عالية حول مركز المدينة ، ثم تنحدر بشكل سريع نحو الأطراف ،وبعدها تعود إلى الإعتدال (Tanner& Sherrate ,1961) . وتوصل كل من بيري ورفاقه إلى أن هناك تشابه بين المدن الغربية وغير الغربية في العلاقة بين الكثافات السـكانية ، والمسـافة مـن مركزها ؛ إلا أن المدن الغربية انخفضت الكثافات في مراكزها مع مضـي الـزمن ، مـع ارتفـاع للكثافات في الضواحي ، بينما اسـتمرت المدن غير الغربية بزيادة كثافاتها السـكانية في المراكز والتدرج نحو الأطراف (Berry & Others 1963) . وقال نيـولنج: إن هنـاك انخفاضاً في كثافات السكان في مراكز المدن ، يقابله ارتفاع في الكثافات في المناطق المحيطـة بهـذه المراكز ،ثم تهبط الكثافات باتجاه الأطراف (Newlling, 1969) . وبين أدمـز أن هنـاك فرق بين المدن الكبيرة والصغيرة ؛ فالأولى تمتاز بارتفاع الكثافة في المناطق المحيطة بمركزها بينما المدن الصغيرة تمتاز بانحدار شديد للكثافات السكانية من المراكز إلى الأطـراف (Adams,1970) . وقال نورثام : إن هناك مراحل مختلفة تمر بها المدن ، تتوزع فيها الكثافات السكانية بأنماط مميزة بها ؛فالمرحلة الأولى تمتاز بقلة عدد السكان ،والمرحلة الثانية تمتاز بزيادة ملحوظة في عـدد السـكان والمرحلة الثالثة تمتاز باستمرار الزيادة السكانية ، والانتشار نحو الأطراف مع انخفاض للكثافـات السكانية في المركز ، والمرحلة الرابعة تتميز باستمرار انخفاض الكثافات السكانية في المركز بشـكل واضح ، حتى يحدث هبوط تدريجي آخر نحو الأطراف (Northam,1979)؛ وبالتـالي فـإن نموذجه بشكل عام يظهر اتجاه انخفاض الكثافة نحو الأطراف مع ارتفاعات وانخفاضات متعـددة (شكل رقم ٢٤).

ومن خلال هذه النماذج ،وما توصلت إليه الدراسة من وجود علاقة عكسية بين المســـافة من مركز المدينة والكثافات السكانية في المدينة ، نجد أن نموذج الطائف يتفق بشكل عام مع نموذج كلارك الذي توصل إلى وجود علاقة سالبة بين المسافة من مركز المدينة والكثافة . إلا أن تفاصـــيل توزيع الكثافة كلما اتجهنا إلى الأطراف تشير إلى عدم وجود تدرج بنسب ثابتة ، حيث نجد هنـــاك أحياءً ذات كثافة منخفضة بالرغم من قربها من المركز ؛مثل حي شهار نظراً لقلة العمـــران وكثـــرة الاستخدام الزراعي والتجاري ، وكذلك حي السلامة الذي تنخفض فيه الكثافة مقارنة بالأحيـــاء المجاورة ، نظراً لغلبة الاستخدام التجاري فيه وخروج السكان إلى الأحياء المجاورة .

شكل (٢٧) رقم ٢٤

نماذج توزيع الكثافات السكانية في المناطق الحضرية

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د

د

د

د

د

د

د

٤- أعداد المساكن وتوزيعها حسب الأحياء:

بلغ عدد الوحدات السكنية في مدينة الطائف عام ١٤١٣هـ ٦٦٧٧٧ وحدة سكنية ؛موزعة على أحياء المدينة بنسب متفاوتة ؛فأعلى نسبة من الوحدات السكنية توجدفي حي الريان والشرقية وقد بلغت ١٤,٦٪ من المساكن في المدينة ،يليه حي الشهداء الجنوبية بنسبة ١٣,٦٪ ، ثم حي نخب بنسبة ١٠,٢٪ . وتتدرج نسب المساكن في الانخفاض بين الأحياء لنصل إلى أقل نسبة من الوحدات في كل من حي جبرا بنسبة ٠,٣ ٪،وحي شهار بنسبة ٠,٥٪ ، وحي الخالدية بنسبة ١٪ من مجموع المساكن في المدينة (جدول رقم ١١، وشكل رقم ٢٥) .

جدول رقم (١١) توزيع أعداد المساكن مرتبة تنازلياً حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

م	الأحياء	المساكن	النسبة ٪
١	الريان والشرقية	٩٧٦٩	١٤,٦
٢	الشهداء الجنوبية	٩٠٩٠	١٣,٦
٣	نخب	٦٧٨٩	١٠,٢
٤	الشهداء الشمالية	٦٢٤٨	٩,٤
٥	العقيق والعزيزية	٤٦٨٥	٧,٠
٦	النزهة	٣٣٢٢	٥,٠
٧	الفيصلية	٣٢٨١	٤,٩
٨	المركزية والسلامة	٣٠٣٩	٤,٦
٩	القمرية	٢٤٨٦	٣,٧
١٠	حوايا	١٨٧٦	٢,٨
١١	عودة	١٧٤٥	٢,٦
١٢	الحلقة	١٧٣٣	٢,٦
١٣	قروى	١٦٥٠	٢,٥
١٤	القطبية	١٥٤٢	٢,٣
١٥	المثناة	١٤١٣	٢,١
١٦	أم العراد	١٣٤٦	٢,٠

١٧	شبرا	١٣٠٣	٢,٠
١٨	السداد	١٢٧٤	١,٩
١٩	الوشحاء وأم السباع	١٢١٢	١,٨
٢٠	مسرة	٩٠٢	١,٤
٢١	الجال	٨٥٢	١,٣
٢٢	الخالدية	٦٧٤	١,٠
٢٣	شهار	٣٢٣	٠,٥
٢٤	جبرا	٢٢٣	٠,٣
المجموع		٦٦٧٧٧	١٠٠٪

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ،١٤١٣هـ).

شكل رقم (٢٨)رقم ٢٥

توزيع أعداد المساكن حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د

وعند مقارنة هذه النسب بالنسب الواردة في جدول توزيع السكان رقم (٨) ، نجد أن أعلى الأحياء نسبة في الحجم السكاني هما حيا الشهداء الجنوبية ونخب، بينما أعلى الأحياء نسبة في الوحدات السكنية هو حي الريان والشرقية ؛ مما يعني أن هناك كثافةً في أعداد المساكن في أحياء الشهداء الجنوبية والشهداء الشمالية و نخب ، يستوجب اهتمام الجهات المسؤولة عن تخطيط المدينة

وللتحقق من توزيع المساكن مع السكان في أحياء مدينة الطائف تم استخدام أسلوب منحنى لورنز الذي يعبر بيانياً عن هذه العلاقة ، ومعامل جيني الذي يعبر إحصائياً عن العلاقة المرسومة في منحنى لورنز ؛ وذلك عن طريق حساب نسبة مساحة المنطقة المحصورة بين المنحنى وخط التوزيع المثالي إلى مجموع مساحة المثلث الناتج عن خط التوزيع المثالي . ولذلك تطلب المنحنى إنشاء الجدول رقم (١٢) ، الذي يبين أعداد المساكن والسكان ،ونسبتها حسب الأحياء ، ومعامل التفاضل والاختلاف بينها ، و النسب المجمعة لعدد السكان وعدد المساكن للأحياء حسب ترتيب معامل التفاضل ؛والذي بناءً عليه تم رسم المنحنى في الشكل رقم (٢٦) ؛ وهو يوضح اقتراب منحنى لورنز من خط التوزيع المثالي . ويؤكد ذلك معامل جيني الذي بلغت قيمته ١٣٪ . وبمقارنة هذه القيمة بمعامل جيني ، في حالة التساوي التام الذي يساوي (صفراً) ،وفي حالة عدم التساوي التام الذي يساوي (١٠٠٪) ، نجد أن هذه القيمة تقترب نحو الصفر ؛ مما يدل على الاتجاه نحو تحقيق التوازن بين عدد الوحدات السكنية وعدد السكان في كل حي .

أما علاقة عدد المساكن مع عدد الأسر في أحياء مدينة الطائف فهي علاقة طردية قوية جداً ، بلغت ٠,٩٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يشير إلى تزايد عدد الوحدات السكنية كلما زاد عدد الأسر ، وهذا يجعلنا نرفض الفرضية الأولى التي تقول : لا توجد علاقة بين أعداد الأسر وأعداد الوحدات السكنية ، ونقبل الفرضية البديلة ، أي أن هناك علاقة بين المتغيرين .

جدول رقم (١٢) عدد السكان والمساكن حسب الأحياء ونسبتهما والنسب المجمعة حسب ترتيب معامل التفاضل لعام ١٤١٣هـ

م	الأحياء	عدد السكان	النسبة ٪	عدد المساكن	النسبة ٪	معامل التفاضل	النسب المجمة للسكان	النسب المجمعة للمساكن
١	حوايا	٨٣١١	٢,٠	١٨٧٦	٢,٨	١,٤	٢	٢,٨
٢	المركزية والسلامة	١٤٣١٢	٣,٤	٣٠٣٩	٤,٦	١,٣	٥,٤	٧,٤
٣	شبرا	٦١٤٧	١,٥	١٣٠٣	٢,٠	١,٣	٦,٩	٩,٤
٤	الريان والشرقية	٤٧٣٠٣	١١,٦	٩٧٦٩	١٤,٦	١,٣	١٨,٣	٢٤,٠
٥	الشهداء الشمالية	٣٥٧٧٨	٨,٦	٦٢٤٨	٩,٤	١,١	٢٦,٩	٣٣,٤
٦	العقيق والعزيزية	٢٧٤٧٦	٦,٦	٤٦٨٥	٧,٠	١,١	٣٣,٥	٤٠,٤
٧	الخالدية	٣٩٩٥	١,٠	٦٧٤	١,٠	١,١	٣٤,٥	٤١,٤
٨	المثناة	٨٦٢٥	٢,١	١٤١٣	٢,١	١,٠	٣٦,٦	٤٣,٥
٩	قروى	١٠١٨٦	٢,٥	١٦٥٠	٢,٥	١,٠	٣٩,٠	٤٦,٠
١٠	الشهداء الجنوبية	٥٨٢٧٣	١٤,٠	٩٠٩٠	١٣,٦	١,٠	٥٣,٠	٥٩,٦
١١	القمرية	١٦٢٣٤	٣,٩	٢٤٨٦	٣,٧	١,٠	٥٦,٩	٦٣,٣
١٢	النزهة	٢٢١٢٦	٥,٣	٣٣٢٢	٥,٥	٠,٩	٦٢,٢	٦٨,٣
١٣	الوشحاء وأم السباع	٨١٩٤	٢,٠	١٢١٢	١,٨	٠,٩	٦٤,٢	٧٠,١
١٤	أم العراد	٩٣٠٤	٢,٢	١٣٤٦	٢,٠	٠,٩	٦٦,٤	٧٢,١
١٥	القطبية	١٠٦٦٥	٢,٦	١٥٤٢	٢,٣	٠,٩	٦٩,٠	٧٤,٤
١٦	الجال	٥٨٩٣	١,٤	٨٥٢	١,٣	٠,٩	٧٠,٤	٧٥,٧
١٧	نخب	٤٨٥٠٩	١١,٧	٦٧٨٩	١٠,٢	٠,٩	٨٢,١	٨٥,٩

١٨	السداد	٩١٩١	٢,٢	١٢٧٤	١,٩	٠,٩	٨٤,٢	٨٧,٨
١٩	الحلقة	١٢٥٦٧	٣,٠	١٧٣٣	٢,٦	٠,٩	٨٧,٠	٩٠,٤
٢٠	شهار	٢٤٤٥	٠,٦	٣٢٣	٠,٥	٠,٨	٨٧,٧	٩٠,٩
٢١	عودة	١٣٣٦٨	٣,٢	١٧٤٥	٢,٦	٠,٨	٩٠,٩	٩٣,٥
٢٢	الفيصلية	٢٦٨٥٠	٦,٥	٣٢٨١	٤,٩	٠,٨	٩٧,٤	٩٨,٤
٢٣	مسرة	٨٠٣٣	١,٩	٩٠٢	١,٤	٠,٧	٩٩,٣١	٩٩,٨
٢٤	جبرا	٢٣٣٦	٠,٦	٢٢٣	٠,٣	٠,٦	١٠٠	١٠٠
المجموع		٤١٦١٢١	١٠٠	٦٦٧٧٧	١٠٠	١	–	–

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (١) .

شكل رقم (٢٩) رقم ٢٦

منحنى لورنز وقيمة معامل جيني للتباين في توزيع السكان والمساكن في أحياء مدينة الطائف لعام ١٤١٣هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

وللتأكد من التباين في توزيع المساكن مع المساحة في أحياء المدينة تم رسم منحنى لورنز ، وحساب معامل جيني عن طريق إنشاء الجدول رقم (١٣) ، الذي يبين عدد المساكن ، والمساحة ونسبتها ، ومعامل التفاضل حسب الأحياء ، و النسب المجمعة لعدد المساكن ، والمساحة حسب ترتيب معامل التفاضل لأحياء مدينة الطائف . والشكل رقم (٢٧) يوضح منحنى لورنز الذي يبتعد عن خط التوزيع المثالي ، ويؤكد ذلك معامل جيني الذي بلغت قيمته ٦١٪ ، مما يشير إلى عدم التوازن في توزيع المساكن مع المساحة . و يعود ذلك إلى الزيادة الكبيرة في مساحات بعض الأحياء بسبب وجود الأراضي الفضاء .

أما كثافة المساكن فقد بلغ متوسطها ١٦,٦مسكن /كم^{2} . وهذه الكثافة تتناقص كلما اتجهنا من مركز المدينة نحو الأطراف ، حيث كانت قيمة الارتباط بين كثافة المساكن والمسافة – ٠,٥٥ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، وهذه النتيجة تؤدي إلى رفض فرضية العدم السادسة القائلة : لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين كثافة المساكن ، والمسافة من مركز المدينة ، وتجعلنا نقبل الفرضية البديلة وهي تقول بأن هناك علاقة بين المتغيرين .

جدول رقم (١٣) عدد المساكن والمساحة حسب الأحياء ونسبتهما والنسب المجمعة حسب ترتيب معامل التفاضل

م	الأحياء	المساكن	النسبة ٪	المساحة/هكتار	النسبة ٪	معامل التفاضل	النسب المجمعة للمساكن	النسب المجمعة للمساحة
١	الريان والشرقية	٩٧٦٩	١٤,٦	١٦٣,٧	٣,١	٤,٦	١٤,٦	٣,١
٢	الشهداء الجنوبية	٩٠٩٠	١٣,٦	١٥٨,٥	٣,٠	٤,٦	٢٨,٢	٦,١
٣	الشهداء الشمالية	٦٢٤٨	٩,٤	١٢٥,٣	٢,٣	٤,٠	٣٧,٦	٨,٤
٤	نخب	٦٧٨٩	١٠,٢	١٧٤,٥	٣,٣	٣,١	٤٧,٨	١١,٧
٥	حوايا	١٨٧٦	٢,٨	٥٠,١	٠,٩	٣,٠	٥٠,٦	١٢,٦
٦	النزهة	٣٣٢٢	٥,٠	١١٦,٣	٢,٢	٢,٣	٥٥,٦	١٤,٨
٧	شبرا	١٣٠٣	٢,٠	٥٦,٨	١,١	١,٨	٥٧,٦	١٥,٩
٨	العقيق والعزيزية	٤٦٨٥	٧,٠	٢٤٩,٤	٤,٦	١,٥	٦٤,٦	٢٠,٥
٩	الفيصلية	٣٢٨١	٤,٩	١٩٧,٨	٣,٧	١,٣	٦٩,٥	٢٤,٢
١٠	القمرية	٢٤٨٦	٣,٧	١٥٤,٥	٢,٩	١,٣	٧٣,٢	٢٧,١
١١	المركزية والسلامة	٣٠٣٩	٤,٦	١٩٦,٤	٣,٧	١,٢	٧٧,٨	٣٠,٨
١٢	عودة	١٧٤٥	٢,٦	١٨٢	٣,٤	٠,٨	٨٠,٤	٣٤,٢

١٣	أم العراد	١٣٤٦	٢,٠	١٦٩,١	٣,٢	٠,٦	٨٢,٤	٣٧,٤
١٤	الحلقة	١٧٣٣	٢,٦	٢٥٠,٦	٤,٧	٠,٦	٨٥,٠	٤٢,١
١٥	الجال	٨٥٢	١,٣	١٩٧,٨	٣,٧	٠,٣	٨٦,٣	٤٥,٨
١٦	السداد	١٢٧٤	١,٩	٣١٥	٥,٩	٠,٣	٨٨,٢	٥١,٧
١٧	القطبية	١٥٤٢	٢,٣	٤١٠	٧,٦	٠,٣	٩٠,٥	٥٩,٣
١٨	مسرة	٩٠٢	١,٤	٢٤٠	٤,٥	٠,٣	٩١,٩	٦٣,٨
١٩	الوشحاء	١٢١٢	١,٨	٣٢٨	٦,١	٠,٣	٩٣,٧	٦٩,٩
٢٠	جبرا	٢٢٣	٠,٣	٦١,٧	١,١	٠,٣	٩٤,٠	٧١,٠
٢١	المثناة	١٤١٣	٢,١	٤٣٧,٥	٨,٢	٠,٣	٩٦,١	٧٩,٢
٢٢	شهار	٣٢٣	٠,٥	١١١,٢	٢,١	٠,٢	٩٦,٦	٨١,٣
٢٣	قروى	١٦٥٠	٢,٥	٥٧٥,٧	١٠,٧	٠,٢	٩٩,١	٩٢,٠
٢٤	الخالدية	٦٧٤	١,٠	٤٤٤,٤	٨,٣	٠,١	١٠٠	١٠٠
المجموع		٦٦٧٧٧	١٠٠	٥٣٦٦,٣	١٠٠	–	–	–

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (١) .

شكل رقم (٣٠) رقم ٢٧

منحنى لورنز وقيمة معامل جيني للتباين في توزيع المساكن والمساحة في أحياء مدينة الطائف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د

٥- العوامل المؤثرة في نمو المساكن.

هناك عوامل اقتصادية ،واجتماعية متداخلة تؤثر في نمو المساكن منها ما يتعلق بخصائص الأسرة ، ودخلها الشهري ، ومنها ما يتعلق بمخططات الأراضي ، وأسعارها ، ومصادر تمويل المباني السكنية .

وفي هذا الجزء من الدراسة سوف يتم معالجة أهم هذه العوامل ، وهي تلك المتعلقة بمخططات الأراضي في مدينة الطائف ، وأعداد قطع الأراضي ،وأسعارها ، وأهم مصدر لتمويل المساكن وهو صندوق التنمية العقارية .

- **مخططات الأراضي.**

– أعداد المخططات والأراضي.

المخططات قطع كبيرة من الأرض مملوكة بواسطة إحدى طرق التملك ، كالشراء أو المنحة أو الميراث ؛ وتقسم إلى قطع صغيرة لأغراض البناء ، والاستعمالات الأخرى من صناعية وتجارية وغيرها من الاستعمالات الحضرية . ويقوم المالك أو المستثمر بإعداد طريقة التقسيم . وبعد أن يتم فحص التقسيم من قبل السلطات المحلية تجرى عليه التعديلات اللازمة ، ثم تتم الموافقة عليه واعتماده ، ثم يعرض للبيع (السرياني، ١٤٠٦هـ: ٧).

وفي مدينة الطائف تم حصر مخططات الأراضي ، واتضح أن عددها ١٩٨مخططاً منها ١٧٤ مخططاً معتمداً (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨ : ٥٤) . والجدول رقم (١٤) يوضح توزيع هذه المخططات حسب تواريخ اعتمادها ،وأعداد ونسبة المخططات وقطع الأراضي في كـــل سنة منذ عام ١٣٦٤ هـــ حتى عام ١٤٠٨ هـــ . ونستنتج من هذه البيانات أن ٥٥,٢٪ من قطع الأراضي خططت في الفترة من ١٣٦٤– ١٣٨٩هـــ . وامتازت هذه الفتـــرة بتـــدفق عائـــدات البترول وإسهامها في عمليات التنمية ، وبالتالي ازدياد العمران الذي تطلب المزيد من الأراضي، ثم ٤٤٪ من الأراضي خططت في الفترة من ١٣٩٠–١٤٠٨هـــ . وتميزت هذه الفترة ببداية خطط التنمية الخمسية ،وبداية إنشاء صندوق التنمية العقارية عام ١٣٩٤هـــ .كما أنها واكبـــت فتـــرة الطفرة الاقتصادية التي بدأت عام ١٣٩٤هـــ وانتهت عام ١٤٠٣هـــ ، وقد استأثرت فترة الطفرة

جدول رقم (١٤) المخططات المعتمدة في مديينة الطائف خلال الفترة من ١٣٦٤هـ ١٤٠٨هـ

م	السنة/هـــ	المخططات	النسبة٪	قطع الأراضي	النسبة٪
١	١٣٦٤	١	٠,٦	٦١١	١,٩
٢	١٣٦٩	١	٠,٦	١٠٥	٠,٣
٣	١٣٧٠	١	٠,٦	٢٢٢	٠,٧
٤	١٣٧٤	١	٠,٦	٣٤٩	١,١
٥	١٣٧٥	١	٠,٦	٣١٩	١,٠
٦	١٣٧٦	٢	١,١	٣٤٦	١,١
٧	١٣٧٧	٤	٢,٣	٨٢٢	٢,٥
٨	١٣٨١	٣	١,٧	٣٣٤٨	١٠,٣
٩	١٣٨٢	٥	٢,٩	١٣٠٢	٤,٠
١٠	١٣٨٣	٢	١,١	٢٦٠	٠,٨
١١	١٣٨٤	٥	٢,٩	١٠٨٠	٣,٣
١٢	١٣٨٥	٥	٢,٩	٧٩٨	٢,٤
١٣	١٣٨٦	٦	٣,٤	١٧٠٧	٥,٢
١٤	١٣٨٧	٢١	١٢,١	٣٢٧٦	١٠,١
١٥	١٣٨٨	١٥	٨,٦	١١٦٠	٣,٦
١٦	١٣٨٩	١١	٦,٣	٢٢٣٤	٦,٩
١٧	١٣٩٠	٩	٥,٢	٧١٢	٢,٢
١٨	١٣٩١	١٠	٥,٧	١٢٠٤	٣,٧
١٩	١٣٩٢	٤	٢,٣	٣٥٥	١,١
٢٠	١٣٩٤	٢	١,١	١٩٥	٠,٦
٢١	١٣٩٥	١٠	٥,٧	١٧٠٩	٥,٢
٢٢	١٣٩٦	٦	٣,٤	١٨٢٠	٥,٦
٢٣	١٣٩٧	٣	١,٧	٥٢٥	١,٦
٢٤	١٣٩٨	٦	٣,٤	٥١٩	١,٦
٢٥	١٣٩٩	١	٠,٦	١٣٤	٠,٤

٢٦	١٤٠٠	١	٠,٦	٤٦٣	١,٤
٢٧	١٤٠١	١٣	٧,٥	١٤٧٠	٤,٥
٢٨	١٤٠٢	٢	١,١	٤٩	٠,٢
٢٩	١٤٠٣	١	٠,٦	٩	٠,٠٢
٣٠	١٤٠٤	٣	١,٧	٢٠٧	٠,٦
٣١	١٤٠٥	٥	٢,٩	٥٥٣	١,٧
٣٢	١٤٠٦	٦	٣,٤	٩٨٩	٣,٠
٣٣	١٤٠٧	٥	٢,٩	١٠١٤	٣,١
٣٤	١٤٠٨	٣	١,٧	٢٧٠٧	٨,٣
المجمــــــــــــــوع		١٧٤	١٠٠	٣٢٥٧٣	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٨ : ٦١)

الاقتصادية بنحو ٢١,١٪ من قطع الأراضي التي تم تخطيطها . ويمكن ملاحظــة الــتغير في عــدد المخططات وقطع الأراضي خلال الفترة من عام ١٣٦٤-١٤٠٨هــ من خلال الشــــــكل رقم (٢٨) ، الذي يظهر ثلاث قمم في سلسلة تطور الأراضي ، أعلاها كانت عام ١٣٦١هــ ،ثم عام ١٣٨٧هــ ، ثم عام ١٤٠٨هــ . ويبدو أن زيادة المخططات يؤدي إلى زيادة قطع الأراضي ، لأن قيمة ارتباط بيرسون بين عدد المخططات وعدد قطع الأراضي بلغت ٠,٦٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ وهي علاقة طردية قوية .

شكل رقم رقم ٢٨

تطور عدد المخططات وقطع الأراضي في مدينة الطائف في الفترة من ١٣٦٤-١٤٠٨هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د

- **أسعار الأراضي.**

إن أسعار الأراضي تؤثر في النمو العمراني للمدينة ،وبالتالي تؤثر في نمو الوحدات السكنية ؛ حيث أن تكلفة الأرض المرتفعة تعيق المواطن عندما يبدأ بالتفكير في بناء المسكن . وتزيد أسعار الأراضي باتجاه وسط المدينة باعتبارها المنطقة المميزة التي يزيد فيها الطلب على الأراضي في الوقت الذي يقل فيه العرض ؛حيث أن وسط المدينة يتميز بكثافة استخدامات الأرض ، وتتناقص الأسعار تدريجياً بالاتجاه نحو أطراف المدينة ، وذلك بتأثير عاملي : سهولة الوصول ، والموقع ، لذلك فإن عاملي الزمان والمكان مرتبطان ارتباطاً وثيقاً بتحديد أسعار الأراضي الحضرية .(جارنييه،م٢٠٠٠: ٢٣١).

ومن هنا تمت دراسة أسعار الأراضي في مدينة الطائف ،وتبين أن متوسط سعر المتر المربع ٧٢٧ ريالاً ، ومتوسط سعر الأرض ٣٧٢ ألف ريال . ونظراً لوجود تباين في أسعار الأراضي من حي لآخر ، كما دلت عليه نتائج تحليل التباين الأحادي حيث بلغت قيمة (F) ٩,٨٨ بخمس درجات حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يدل على وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين الأحياء في أسعار الأراضي ؛ ولذلك تم جمع معلومات عن الأراضي تمثلت في متغيرات سعر الأرض ،والمسافة من مركز المدينة ،ومساحة الأرض ، وعدد واجهات الأرض ، ونوع استخدام الأرض وموقع الأرض بالنسبة للشوارع ،والمميزات القريبة للأرض كالحدائق والمدارس ، وغيرها،والخدمات المتوفرة في موقع الأرض ؛ وذلك بهدف فحص العلاقة بين هذه المتغيرات ومدى تأثيرها على سعر المتر المربع من الأرض . وبتطبيق معامل ارتباط بيرسون بين هذه المتغيرات تبين أن هناك علاقة عكسية متوسطة القوة بين متغيري سعر المتر ،والمسافة من مركز المدينة ، حيث بلغت قيمتها – ٠,٥٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . وهذا يعني أن أسعار الأراضي تتناقص

بالبعد عن مركز المدينة ،و يتفق مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة ، ولاسيما ما توصل إليه **Berry** عام ١٩٦٣م (**Berry,1963**) ، من أن مركز المدينة يمثل قمة الهرم في أسعار الأراضي ، ثم تقل الأسعار بالاتجاه إلى الأطراف (شكل رقم ٢٩ ،و شكل رقم ٣٠) . وتوجد علاقة عكسية ضعيفة بين متغيري سعر متر الأرض ومساحة الأرض ، بلغت قيمتها -٠,١٨ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ذلك لأن الأراضي تقل أسعار المتر فيها كلما زادت المساحة . والسبب أن المساحة تزيد بالابتعاد من مركز المدينة نحو الأطراف ، بدليل أن العلاقة بين المساحة و المسافة من مركز المدينة علاقة طردية متوسطة القوة ، بلغت قيمتها ٠,٤٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يعني أن مساحات الأراضي تتزايد بالابتعاد عن مركز المدينة ،وفي نفس

شكل رقم ٢٩

نموذج أسعار الأراضي في المناطق الحضرية

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (٣٣) ٣٠

العلاقة بين المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف وسعر متر الأرض في مدينة الطائف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د

الوقت تتناقص الأسعار للمتر الواحد.وأظهرت معاملات الارتباط علاقة عكسية متوسطة القوة بين سعر متر الأرض والموقع بالنسبة للشوارع ، بلغت قيمتها -٠,٣٨ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يعني أن هناك تلازماً عكسياً بين موقع الأرض بالنسبة للشوارع وسعرها ؛ فكلما زاد سعر متر الأرض تتناقص أعدد الأراضي التي لاتقع على شوارع عامة . وكلما تناقص سعر متر الأرض زادت أعداد الأراضي الواقعة على شوارع فرعية ؛ ولذلك نجد أن ٨٩٪ من الأراضي التي تزيد أسعار المتر فيها عن ١٠٠٠ريال تقع على شوارع عامة ،و١١٪ تقع على شوارع فرعية. وارتبطت أسعار متر الأرض بعلاقة طردية متوسطة القوة مع متغير الخدمات المتوفرة في موقع الأرض، بلغت قيمتها ٠,٣٩ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يدل على أن سعر المتر يزيد كلما زادت الخدمات المتوفرة ،ويؤيد ذلك انخفاض أسعار المتر في الأراضي باتجاه الأطراف ، لتناقص الخدمات المتوفرة ؛ حيث ارتبطت الخدمات مع المسافة من مركز المدينة بعلاقة عكسية متوسطة القوة ، بلغت قيمتها -٠,٥٢ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . وكذلك الحال بالنسبة للمساحة التي كلما زادت تناقصت الخدمات ؛إذ ارتبطت مع الخدمات بعلاقة عكسية ضعيفة بلغت - ٠,٢٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ذلك لأن المساحة هي أيضاً تتزايد بالابتعاد عن مركز المدينة . كما أن نوع استخدام الأرض ، إما سكني أو سكني وتجاري ، يؤثر على سعر متر الأرض بدليل وجود علاقة طردية ضعيفة بين سعر المتر ،ونوع الاستخدام بلغت قوتها ٠,٢٩ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يشير إلى أن هناك اتجاه نحو زيادة سعر متر الأرض كلما كانت ذات استخدام سكني وتجاري ، حيث أن ٦٧٪ من الأراضي التي تزيد أسعار المتر فيها عن ١٠٠٠ريال ذات استخدام سكني وتجاري ،و٣٣٪ استخدام سكني(جدول رقم ١٥) .

جدول رقم (١٥) توزيع عينة الأراضي حسب نوع الاستخدام وسعر المتر الواحد لعام ١٤٢١هـ

م	سعر متر الأرض	نوع استخدام الأرض				المجموع	
		سكني		سكني تجاري			
		العدد	النسبة٪	العدد	النسبة٪	العدد	النسبة٪
١	أقل من ٢٠٠ ريال	١	١٠٠	٠	٠	١	١٠٠
٢	٢٠٠–٤٠٠ ريال	٣٤	٨٢,٩	٧	١٧,١	٤١	١٠٠
٣	٤٠١–٦٠٠ ريال	٥٧	٩١,٩	٥	٨,١	٦٢	١٠٠
٤	٦٠١–٨٠٠ ريال	١٥	٨٨,٢	٢	١١,٨	١٧	١٠٠
٥	٨٠١–١٠٠٠ ريال	٣	٥٠	٣	٥٠	٦	١٠٠
٦	أكثر من ١٠٠٠ريال	٣	٣٣,٣	٦	٦٦,٧	٩	١٠٠
المجموع		١١٣	٨٣,١	٢٣	١٦,٩	١٣٦	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

ويرتبط سعر متر الأرض ، بعلاقة طردية موجبة مع عرض الشوارع المحيطة بالأرض ولكنها ليست قوية ، بلغت ٠,٢٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . مما يشير إلى اتجاه الأسعار نحو الارتفاع كلما كانت الشوارع عريضة . وعادة ترتبط الشوارع العريضة بأراض واسعة ، حيث توجد علاقة طردية متوسطة بين مساحة الأرض وعرض الشوارع ، بلغت قيمتها ٠,٣٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١. كما أن الشوارع العريضة تتميز بوجود الاستخدام السكني والتجاري الذي يزيد من أسعار الأراضي ، حيث توجد علاقة طردية متوسطة القوة بين عرض الشوارع ونوع الاستخدام ، بلغت قيمتها ٠,٥٤ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . كما أن واجهات الأراضي ارتبطت بعلاقة طردية ضعيفة مع سعر المتر ، بلغت قيمتها ٠,١٨ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، مما يشير إلى تزايد الأسعار بازدياد عدد الواجهات التي هي أيضاً ذات علاقة طردية ضعيفة مع المساحة بلغت قيمتها ٠,١٢ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، إذ كلما زادت المساحة زادت احتمالية وجود المزيد من الواجهات ، وبالتالي ازدياد سعر الأرض .

ولتوضيح أهم العوامل المفسرة لأسعار الأرض ، تم استخدام تحليل الإنحدار المتعدد لمتغيرات الأراضي . وأظهرت النتائج أن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ في خمسة متغيرات ، هي: المسافة من مركز المدينة ، وواجهات الأراضي ،وموقع الأرض بالنسبة للشوارع ،وعرض الشوارع المحيطة بالأرض . وبذلك فإن هذه المتغيرات هي التي تفسر التباين في أسعار الأرض ، حيث بلغت قيمة معامل الارتباط المتعدد (R) ٦٩٪ مما يؤكد وجود علاقة خطية قوية بين هذه المتغيرات ،والمتغير التابع المتمثل في سعر متر الأرض ،كما أن نموذج الانحدار ذو دلالة إحصائية حيث بلغت قيمة (F) الاختبارية ١٤,٤٦ ، بثماني درجات حرية ومستوى دلالة أقل

من ٠,٠١ (جدول رقم ١٦) . ويشير معامل التحديد إلى أن ٤٨٪ من التباين في أسعار متر الأرض تفسره هذه المتغيرات .

وباستخدام أسلوب الانحدار المتدرج ظهر أن أهم هذه المتغيرات هو متغير المسافة من مركز المدينة (س١) ، حيث فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٥ ، ثم تلاه متغير عرض الشوارع (س٢) ، حيث فسرا معاً ٠,٣٨ من التباين ، ثم متغير الخدمات المتوفرة في موقع الأرض (س٣)حيث فسر مع المتغيرين السابقين ما مقداره ٠,٤١ من التباين ، ثم متغير الموقع بالنسبة للشوارع (س٤) حيث فسر مع المتغيرات السابقة ما مقداره ٠,٤٣ من التباين ، ثم متغير عدد الواجهات (س٥) حيث فسرت جميع المتغيرات ما مقداره ٤٧٪ من التباين (جدول رقم ١٧ ، وشكل رقم ٣١).

جدول رقم (١٦) نموذج خط الانحدار المتعدد لسعر متر الأرض مع مجموعة متغيرات الأراضي
المستقلة في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	قيمة (T)	مستوى المعنوية
١	المسافة من مركز المدينة	-٠,٢	٠,٠٤٨	-٠,٣٥	-٤,١٨	٠,٠٠٠
٢	مساحة الأرض	-٩,٠	٠,٠٧٤	-٠,١	-١,٢٢	٠,٢٢
٣	الواجهات	٠,٤٨	٠,١٦٩	٠,٢	٢,٨٧	٠,٠٠٥
٤	نوع الاستخدام	-٠,١٨	٠,٢٥٣	-٠,٠٦	-٠,٧٣	٠,٤٦٤
٥	موقع الأرض بالنسبة للشوارع	-٠,٥٤	٠,١٩٦	-٠,٢١	-٢,٧٥	٠,٠٠٧
٦	عرض الشوارع	٠,٣٤٥	٠,٠٨٣	٠,٣٥	٤,١٣	٠,٠٠٠
٧	المميزات المجاورة للأرض	-٤,٠١	٠,٥٨	-٠,٠٥	-٦,٧٠	٠,٤٨٦
٨	الخدمات المتوفرة في موقع الأرض	٠,٢٤	٠,٠٩٠	٠,٢١	٢,٧٥	٠,٠٠٧

المتغير التابع: سعر الأرض　　　ثابت الانحدار: ٣,٢٩٠

قيمة R : ٠,٦٩

قيمة (R^2) : ٠,٤٨　　　الخطأ المعياري: ٠,٨٢٦٤

قيمة الاختبار الفائي (F) : ١٤,٤٦٢ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١

جدول رقم (١٧) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لسعر متر الأرض
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	قيمةT	مستوى المعنوية
١	المسافة من مركز المدينة	– ٠,٢٢٢	٠,٠٤٤	– ٠,٣٩٤	– ٥,٠١٣	٠,٠٠٠
٢	عرض الشوارع	٠,٢٨٧	٠,٠٦٩	٠,٢٩٣	٤,١٥٤	٠,٠٠٠
٣	الخدمات المتوفرة في موقع الأرض	٠,٢٣٠	٠,٠٨٦	٠,٢٠١	٢,٦٧٣	٠,٠٠٨
٤	موقع الأرض بالنسبة للشوارع	– ٠,٥٠٠	٠,١٨١	– ٠,١٩٩	– ٢,٧٦٨	٠,٠٠٦
٥	الواجهات	٠,٣٨٩	٠,١٥٤	٠,١٦٥	٢,٥٣٣	٠,٠١٣
المتغير التابع : سعر متر الأرض قيمة (R^2) : ٠,٤٧			ثابت الانحدار: ٢,٩٨٣ الخطأ المعياري: ٠,٨٢٥٤			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات١٤٢١هـ.

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بسعر متر الأرض من خلال هذه المتغيرات الخمسة المفسرة على النحو التالي:

ص= ٢,٩٨٣+(–٠,٢٢٢س١) +(٠,٢٨٧س٢) + (٠,٢٣٠ س٣) + (–٠,٥٠٠س٤) + (٠,٣٨٩س٥)

ومن هنا يمكن القول إن أسعار الأراضي تتأثر بالعديد من العوامل ، كالبعد أو القرب من مركز المدينة ، أو الخدمات المتوفرة ،أو الموقع الجغرافي للأرض بالنسبة للشوارع ،أو الحدائق والأسواق وغيرها ؛ ولكن يضاف إلى ذلك اتجاه نمو المدينة المضاربة في سوق العقار،واحتكار الأراضي من قبل المستثمرين ، التي تؤدي إلى ارتفاع أسعار الأراضي إلى الحد الذي يفوق قدرات المواطن العادي، الراغب في بناء وحدة سكنية خاصة ؛ مما يزيد من المصاعب في مجال الإسكان ،ويستوجب التدخل من السلطات المحلية للمساعدة على استقرار الأسعار،وبالتالي تقدم عملية البناء.

شكل رقم ٣١

العلاقات الخطية للمتغيرات المفسرة لسعر الأرض

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **صندوق التنمية العقارية .**

لقد شهدت المملكة العربية السعودية نمواً متزايداً في السكان ترتب عليه زيادة في الطلب على الاسكان ،وذلك منذ عام ١٣٦٨هـ ، حيث بدأ دخل النفط يلعب دوراً بارزاً في التنمية ،مما أدى إلى تدخل الحكومة في حل مشكلة الإسكان بطريقة مباشرة ،وذلك بإنشاء صندوق التنمية العقارية بتاريخ ١٣٩٤/٦/١١هـ ، برأس مال قدره مائتان وخمسون مليون (٢٥٠٠٠٠٠٠٠) ريال . وتضاعف رأس ماله حتى بلغ ثلاثة وسبعين ملياراً وسبعمائة وتسعة وستين مليون (٧٣٧٦٩٠٠٠٠٠٠) ريال . وقد بدأ نشاطه منذ العام المالي ١٣٩٦/١٣٩٥هـ، ووصل عدد الطلبات المقدمة للصندوق حتى عام ١٤١٩/١٤١٨هـ إلى سبعمائة ألف وستمائة وخمسة وثمانين طلباً (٧٠٠٦٨٥) ؛ قدم منها أربعمائة وستة وأربعين ألفاً وستة وخمسين (٤٤٦٠٥٦)قرضاً ، وبذلك وصل عدد الوحدات السكنية المشيدة بقروض من صندوق التنمية إلى خمسمائة وستة وثلاثين ألفاً وتسعمائة وأربع وخمسين (٥٣٦٩٥٤) وحدة سكنية (وزارة المالية والاقتصاد الوطني ،١٤١٩هـ : ٥).

ومدينة الطائف حظيت بنصيب وافر من هذه القروض ، حيث بلغ مجموع القروض المقدمة داخل مدينة الطائف ، منذ عام ١٣٩٦ – ١٤٢١هـ ، أحد عشر ألفاً وثمانمائة وثلاثة وأربعون قرضاً ، موزعة على السنوات بنسب متفاوتة . ويوضح(الجدول رقم ١٨، والشكل رقم ٣٢) تطور قروض صندوق التنمية ، حيث أن نسبة القروض المقدمة في مدينة الطائف بلغت ١٠,٦٪ عام ١٣٩٩هـ ،و٩,١٪ عام ١٤٠٠ ،و٨,٥٪ عام ١٤٠١هـ ، ثم تراجعت نسبة القروض

لتصل إلى ١,٦٪ من مجموع القروض المقدمة في مدينة الطائف في الفترة من ١٣٩٦-١٤٢١هـ . وهذا مؤشر على تدني القروض في السنوات الأخيرة ، بسبب انخفاض أسعار البترول وتراجع دخل الدولة من النفط .

جدول رقم (١٨ نصيب مدينة الطائف من قروض صندوق التنمية العقارية (١٣٩٦ - ١٤٢١هـ)

م	السنوات	عدد القروض	٪من مجموع القروض خلال هذه الفترة
١	١٣٩٦هـ	٤٥٥	٣,٨
٢	١٣٩٧ هـ	١٠٤٤	٨,٨
٣	١٣٩٨ هـ	٢٤٤	٢,١
٤	١٣٩٩ هـ	١٢٦٠	١٠,٦
٥	١٤٠٠ هـ	١٠٧٨	٩,١
٦	١٤٠١ هـ	١٠٠٩	٨,٥
٧	١٤٠٢ هـ	٨٢٣	٦,٩
٨	١٤٠٣ هـ	٨٧٠	٧,٣
٩	١٤٠٤ هـ	٧٥٠	٦,٣
١٠	١٤٠٥ هـ	٥٥٠	٤,٦
١١	١٤٠٦ هـ	٣٨٢	٣,٢
١٢	١٤٠٧ هـ	٢٥٠	٢,١
١٣	١٤٠٨ هـ	٢٩٦	٢,٥
١٤	١٤٠٩ هـ	٣٥٨	٣
١٥	١٤١٠ هـ	١٩٤	١,٦
١٦	١٤١١ هـ	٢٢١	١,٩
١٧	١٤١٢ هـ	١٢٩	١,١

١٨	١٤١٣ هـ	١٥٣	١,٣
١٩	١٤١٤ هـ	٦٣٩	٥,٤
٢٠	١٤١٥ هـ	٢٥٢	٢,١
٢١	١٤١٦ هـ	٦٠	٠,٥
٢٢	١٤١٧ هـ	١٦١	١,٤
٢٣	١٤١٨ هـ	١٦٣	١,٤
٢٤	١٤١٩ هـ	١٢٢	١,٠
٢٥	١٤٢٠ هـ	١٨٩	١,٦
٢٦	١٤٢١ هـ	١٩١	١,٦
المجموع		١١٨٤٣	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ١٤٢١هـ) .

شكل رقم (٣٥) ٣٢

تطور أعداد القروض في مدينة الطائف خلال الفترة من عام ١٣٦٩-١٤٢١هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ولفحص العوامل المؤثرة على قروض صندوق التنمية في مدينة الطائف ، تم جمع معلومات لمدة إحدى عشرة سنة ، منذ عام ١٤١١-١٤٢١هـ ، شملت عدد السكان والمساكن ،وعدد التراخيص ،وعدد القروض ،والميزانية العامة للدولة . جدول رقم (١٩)،ثم أجري ارتباط بيرسون بين هذه المتغيرات؛فلم تظهر أي علاقات ذات دلالة إحصائية عند مستوى معنوية ٠,٠١ فأقل ، ما عدا متغيري القروض وتراخيص البناء ، حيث توجد بينهما علاقة طردية قوية بلغت قيمتها ٠,٧٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛مما يعني أن زيادة أي من هذين المتغيرين يستلزم زيادة في الآخر ، ولذلك تم إجراء تحليل الانحدار البسيط بين متغيري القروض والتراخيص بغرض التنبؤ بالقروض عند مستويات معينة للتراخيص ؛ فأظهر التحليل أن قيمة (T)ذات دلالة إحصائية عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ .كما بلغت قيمة معامل الارتباط (R) ٠,٧٦٥ . ومعامل التحديد يشير إلى أن ٠,٥٨٥ من التباين في القروض يمكن تفسيره من خلال تراخيص البناء ،وتصبح معادلة التنبؤ على النحو التالي:

ص= ٢٦١,١١٧+(٠,٥٨٠ س)

والشكل الانتشاري رقم (٣٣) يبين شكل واتجاه العلاقة بين القروض وتراخيص البناء.

أما إسهام الصندوق في بناء الوحدات السكنية بمدينة الطائف ، منذ بداية صرف القروض عام ١٣٩٦هـ حتى عام ١٤٢١هـ ، فيمكن حسابه عن طريق ضرب (مجموع القروض المصروفة × ١,٢) كما هو متبع في صندوق التنمية العقارية . وبما أن مجموع القروض في مدينة

الطائف بلغ ١١٨٤٣ قرضاً ، فإن مجموع الوحدات السكنية المنشأة عن طريق هذه القروض تساوي ١٤٢١٢وحدة سكنية .

ويمكن القول إن إسهام الصندوق في عملية البناء بلغت حداً مناسباً خلال الفترة من ١٣٩٦هـ حتى ١٤٠٥هـ ، ثم بدأ الصندوق يتراجع تدريجياً ، بدليل أنه في عام ١٣٩٧ هـ بلغ عدد القروض ١٠٤٤ قرضاً،بينما في عام ١٤٢١هـ تدنى عدد القروض إلى ١٩١قرضاً.

جدول رقم (١٩)
عدد السكان والمساكن وتراخيص البناء والقروض والميزانية العامة للدولة خلال الفترة من عام ١٤١١-١٤٢١هـ

م	السنة	عدد السكان	عدد المساكن	عدد تراخيص البناء	عدد القروض	ميزانية الدولة (مليون ريال)
١	١٤١١ هـ	٣٩٢١٠٠	٥٧٤٤٦	٨٠٠	٢٢١	٣٥٩٦٠٠
٢	١٤١٢ هـ	٣٩٦٤٣٢	٦٢٥٠١	٩٠٠	١٢٩	٣٥٩٦٠٠
٣	١٤١٣ هـ	٤١٦١٢١	٦٦٧٧٧	٧٣٠	١٥٣	١٨١٠٠٠
٤	١٤١٤ هـ	٤٣٠٧٢٨	٦٨٣٩٩	١٢٣٠	٦٣٩	١٩٦٩٥٠
٥	١٤١٥ هـ	٤٤٥٨٧٤	٧٠٠٦٠	٨١٠	٢٥٢	١٦٠٠٠٠
٦	١٤١٦ هـ	٤٦١٤٩٨	٧١٧٦٢	٥٩٧	٦٠	١٥٠٠٠٠
٧	١٤١٧ هـ	٤٧٧٦٩٧	٧٣٥٠٥	٩٠٠	١٦١	١٥٠٠٠٠
٨	١٤١٨ هـ	٤٩٤٤٦٦	٧٥٢٩١	٥٥٠	١٦٣	١٨١٠٠٠

٩	١٤١٩ هـ	٥١١٨٢٣	٧٧١٢٠	٥٩١	١٢٢	١٩٦٠٠٠
١٠	١٤٢٠ هـ	٥٢٩٧٨٩	٧٨٩٩٣	١٠٠٨	١٨٩	١٦٠٠٠٠
١١	١٤٢١ هـ	٥٤٨٣٨٦	٨٠٩١٢	٧٦١	١٩١	٢٠٣٠٠٠
المجموع				٨٨٧٧	٢٢٨٠	-----

المصدر: (وزارة التخطيط ١٤١٣هـ) ، (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٢١ هـ) ، (وزارة المالية والاقتصاد الوطني ، ١٤٢١هـ).

شكل رقم (٣٦) ٣٣

العلاقة بين تراخيص البناء وقروض صندوق التنمية العقارية خلال الفترة من عام ١٣٩٦-١٤٢١هـ

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

الفصل الرابع
خصائص المساكن في مدينة الطائف

١- أنواع المساكن في مدينة الطائف.

٢- المسكن من الداخل في مدينة الطائف

-تمهيد:

يأتي الاهتمام بخصائص المسكن في مدينة الطائف من منطلق أن المسكن لم يعد مكاناً يأوي إليه الإنسان ليحتمي من الظروف البيئية دون أن يكون له متطلبات طبيعية وروحية ؛ بل إن المسكن أصبح يلبي احتياجات متعددة لدى الإنسان فهو مكان للسكن ،والراحة والأمان ، والشعور بالذات، وتحقيق الخصوصية ، والارتقاء بالحياة الأسرية ؛بالإضافة إلى آثاره الصحية التي تكون إيجابية في حال توفر المسكن الصحي الجيد التهوية ، والإضاءة ، والبعيد عن الملوثات ، وبالتالي تعدى الاهتمام بالمسكن حدود الاهتمام بالكم إلى الكيف .

لذا فإن هذا الجزء من الدراسة يعالج أهم خصائص المسكن في مدينة الطائف مثل : نوع المسكن، والسعر ، القيمة الإيجارية ، ونوع الملكية ، وطرق التملك ، وأعداد الغرف داخل المسكن، وعلاقة هذه المتغيرات مع بعضها ،ومع المتغيرات الأساسية لرب الأسرة .

١ - أنواع المساكن في مدينة الطائف .

- **أنواع المساكن وتوزيعها حسب لأحياء.**

يقصد بنوع المسكن ماهية الوحدة السكنية وفق التصنيف المتبع عند بناء المساكن ، بين وحدات سكنية شعبية ، وشقق ضمن عمارة سكنية ، أو دور في عمارة ، أو فيلا مستقلة . ولهذه الخاصية أهمية كبيرة ؛ فهي مؤشر اقتصادي وصحي لمستوى حياة سكان هذه الوحدات ؛ فالبيوت الشعبية تعني المنازل التي تتكون جدرانها غالباً من الطوب والطين أو من الحجر أو البلك ، وأسقفها من الخشب أو الجريد أو الحديد ،وما شابه ذلك ، وقد يكون سقفه من الخرسانة المسلحة ، وغير

مقسم إلى شقق (وزارة المالية والاقتصاد الوطني ، ١٤١٣هـ) . بينما الشقق السكنية تعني في الغالب عدد غرف في المتوسط ٤ غرف ،ومساحة محدودة . وتأتي الأدوار كوحدات سكنية متوسطة تتسم بتعدد الغرف ، وزيادة مسطح البناء .أما الفلل فهي تتميز بمسطح بناء كبير ، وعدد غرف أكثر ، بالإضافة إلى الأفنية الواسعة ، ووسائل الترفيه الأخرى كملاعب الأطفال ،والمسبح ، وغيرها . ومن خلال الجدول رقم (٢٠) يتضح أن ١١,٦٪ من مساكن عينة الدراسة شعبية ،و٤٥.٪ شقق ،و٢٨,٩٪ أدوار ثم ١٤,٤٪ فلل . وهذا مؤشر على ارتفاع استخدام الشقق السكنية مقابل الأنواع الأخرى .

جدول رقم (٢٠) توزيع مساكن عينة الدراسة حسب النوع في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	نوع المسكن	التكرار	النسبة ٪
١	بيت شعبي	١٨٦	١١,٦
٢	شقة	٧٢١	٤٥,١
٣	دور	٤٦٢	٢٨,٩
٤	فيلا	٢٣١	١٤,٤
المجموع		١٦٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

أما توزيع أنواع المساكن حسب الأحياء ؛فإن الجدول رقم (٢١) يوضح أن أعلى نسبة للبيوت الشعبية تتمثل في حي عوده ؛ إذ بلغت ٢١,٥٪ من مجموع المساكن الشعبية في مدينة الطائف ،وذلك لأن هذا الحي تعرض للبناء غير المنظم في أطراف الحي بهدف توفير السكن السريع وغير النظامي . ويلي حي عودة حي نخب بنسبة ٩,٧٪ حيث يعاني من ظاهرة مشابهة تقريباً لحي عودة ،وهي ظاهرة البنيان السريع غير النظامي في المنطقة المسماة وادي النمل ، وهي جزء من حي نخب . ثم يأتي حي الفيصلية بنسبة مشابهة بلغت ٩,٧٪ ،وذلك لتأثره بالمنطقة القديمة المسماة حارة الثقافة ،وحارة بن سويلم التي تكتظ بالبيوت الشعبية . ثم يأتي حي الشرقية بنسبة ٩,١٪ ،وهو من الأحياء القديمة التي مازال معظم مساكنها شعبية . ثم حي العقيق بنسبة ٨,١٪ ،ومسرة بنسبة ٨,١ ٪ ، ثم الشهداء الجنوبية بنسبة ٨,٦٪ ،وحي الشهداء الشمالية بنسبة ٧,٥٪ . وذلك لأن هذه الأحياء أيضاً قديمة ،ومازالت تحتفظ بالكثير من المساكن الشعبية ، وتكاد تنعدم المساكن الشعبية في أحياء مثل الجال والقطبية ،وجبرا لأنها أحياء حديثة العمران .

أما الشقق فيأتي في المقدمة حي الشهداء الجنوبية ، وفيه بلغت نسـبة الشـقق ١٦,٢٪ ،ثم حي الشرقية بنسبة ١٢,٣٪ ، ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٨,٥٪ ، ثم حي السلامة بنسـبة ٧,٤٪ ، ثم بقية الأحياء ،وتقل فيها نسبة الشقق عن ٨٪ ، مثل حي السداد ،وأم العراد ،وشهار ، والجال ، والقطبية ، وهذه أحياء امتازت بالمباني الحديثة كالفلل والأدوار الواسعة .

أما الأدوار فيأتي حي الشهداء الجنوبية في المقدمة بنسبة ١٦,٩٪، ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ١٣٪ ،ثم حي الشرقية بنسبة ١٢,١٪ ثم حي نخب بنسبة ١١,٧٪ . وهذه الأحياء ارتفعت فيها نسبة الأدوار السكنية لكثرة المباني على شكل أدوار متعـددة ؛ لأن مسـاحات الأراضـي لا تسمح في كثير من الأحيان بتصميم شقق متعددة .

أما الفلل فترتفع نسبتها في الحلقة إلى ١٤,٣٪ ، وفي القطبية إلى ١٢,٦٪ ،وذلـك لأن هـذه الأحياء حديثة .(شكل رقم ٣٤).

جدول رقم (٢١) توزيع مساكن عينة الدراسة حسب الأحياء ونوع المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	بيت شعبي		شقة		دور		فيلا		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٤	٢,٢	٣	٤	٦	١,٣	١٠	٤,٣	٢٣	١,٤
٢	الجال	١	٠,٥	٨	١,١	١٣	٢,٨	٩	٣,٩	٣١	١,٩
٣	جبرا	١	٠,٥	–	–	٢	٠,٤	٣	١,٣	٦	٠,٤
٤	الحلقة	٤	٢,٢	٦	٠,٨	١١	٢,٤	٣٣	١٤,٣	٥٤	٣,٤
٥	حوايا	١	٠,٥	١٥	٢,١	٣	٦	١	٤	٢٠	١,٣
٦	الخالدية	٢	١,١	٨	١,١	٤	٠,٩	٣	١,٣	١٧	١,١
٧	الريان والشرقية	١٧	٩,١	١١٧	١٢,٦	٥٦	١٢,١	٢٠	٨,٧	٢١٠	١٣,١
٨	السداد	١	٠,٥	٥	٠,٧	٧	١,٥	١٧	٧,٤	٣٠	١,٩
٩	شبرا	١	٠,٥	١٣	١,٨	٣	٦	–	–	١٧	١,١
١٠	شهار	–	–	٤	٦	٣	٦	١٥	٦,٥	٢٢	١,٤
١١	الشهداء الجنوبية	١٦	٨,٦	١١٧	١٦,٢	٧٨	١٦,٩	١٠	٤,٣	٢٢١	١٣,٨
١٢	الشهداء الشمالية	١٤	٧,٥	٦١	٨,٥	٦٠	١٣	١٣	٥,٦	١٤٨	٩,٣
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١٥	٨,١	٣٦	٥	٣٠	٦,٥	٩	٣,٩	٩٠	٥,٦
١٤	عودة	٤	٢١,٥	٥	٧	٤	٠,٩	١	٠,٤	٥٠	٣,١
١٥	الفيصلية	١٨	٩,٧	٢٨	٣,٩	٢٣	٥	٦	٢,٦	٧٥	٤,٧
١٦	قروى	–	–	٢٠	٢,٨	١٠	٢,٢	١٠	٤,٣	٤٠	٢,٥
١٧	القطبية	١	٠,٥	١٠	١,٤	١٩	٤,١	٢٩	١٢,٦	٥٩	٣,٧
١٨	القمرية	٦	٣,٢	٣١	٤,٣	١٩	٤,١	٦	٢,٦	٦٢	٣,٩
١٩	المثناة	٥	٢,٧	٢٥	٣,٥	٩	١,٩	٦	٢,٦	٤٥	٢,٨

٢٠	مسرة	١٥	٨,١	١٢	١,٧	١٠	٢,٢	٣	١,٣	٤٠	٢,٥
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٣	١,٦	٥٣	٧,٤	١٣	٢,٨	٦	٢,٦	٧٥	٤,٧
٢٢	نخب	١٨	٩,٧	٨٩	١٢,٣	٥٤	١١,٧	٦	٢,٦	١٦٧	١٠,٤
٢٣	النزهة	٣	١,٦	٤٥	٦,٢	٢٢	٤,٨	٩	٣,٩	٧٩	٤,٩
٢٤	الوشحاء وأم السباع	–	–	١٠	١,٤	٣	٠,٦	٦	٢,٦	١٩	١,٢
	المجمـــــــــوع	١٨٦	١٠٠	٧٢١	١٠٠	٤٦٢	١٠٠	٢٣١	١٠٠	*١٦٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

* **يختلف مجموع العينة عن المجموع الذي تم الحصول عليه بعد تطبيق الاستبيان ،وهو ١٦٢٤ وحدة سكنية ،وذلك لتأثر الجداول بالقيم المفقودة ، وسوف يتكرر ذلك في الجداول القادمة .**

شكل رقم/٣٤

توزيع المساكن حسب نوع السكن في أحياء مدينة الطائف

خريطة دوائر

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- **علاقة أنواع المساكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة ، والخصائص السكنية .**

لقياس العلاقة بين متغيرات الدراسة وأنواع المساكن ؛تم استخدام مربع كاي (كا^{٢}) لفحص الاختلافات بن التوزيع الحقيقي المشاهد ، وبين التوزيع النظري لمتغير نوع المسكن مع بقية متغيرات الدراسة ، ثم معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرات . وقد أظهرت النتائج الكثيرمن العلاقات الدالة إحصائياً عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛تم ترتيبها في الجدول رقم (٢٢) تنازلياً حسب قوة الارتباط . وسوف نتناول هذه العلاقات مرة مع المتغيرات الأساسية لرب الأسرة ، ومرة مع المتغيرات السكنية المتعلقة بخصائص المساكن على النحو التالي :

جدول رقم (٢٢) قيمة مربع كاي (كا^{٢}) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين أنواع المساكن والمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والخصائص السكنية في مدينة الطائف مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط لعام ١٤٢١هـ

تصنيف المتغيرات	م	المتغيرات	مربع كاي (كا^{٢})			معامل ارتباط بيرسون	
			قيمة (كا^{٢})	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
المتغيرات الأساسية لرب الأسرة	١	الدخل الشهري	٢٤١,٨٢	١٥	٠,٠٠	٠,٣٤	٠,٠٠
	٢	العاملة المنزلية	١١٦,٠٧	٣	٠,٠٠	٠,٢٦ –	٠,٠٠
	٣	المستوى التعليمي	١٣٣,٦٧	١٨	٠,٠٠	٠,٢١–	٠,٠٠
	٤	السائق الخاص	٨١,٧٨	٣	٠,٠٠	٠,١٨ –	٠,٠٠
	٥	الجنسية	٧٢,٥٦	٣	٠,٠٠	٠,١٤–	٠,٠٠
المتغيرات السكنية	٦	تكلفة المبنى	٣٨٥,٤٥	١٥	٠,٠٠	٠,٥٢	٠,٠٠
	٧	عدد غرف المسكن	٤٩٣,٧١	١٢	٠,٠٠	٠,٤٢	٠,٠٠
	٨	عدد غرف الضيوف	٤٠٩,٥٥	٩	٠,٠٠	٠,٤٢	٠,٠٠
	٩	الإيجار السنوي	١٨٦,٧٣٦	١٢	٠,٠٠	٠,٤٠	٠,٠٠
	١٠	مساحة المسكن	٣٢٩,٠٢	١٢	٠,٠٠	٠,٣٩	٠,٠٠

	١١	عدد غرف النوم	٣٢١,٠٥	٩	٠,٠٠	٠,٣٧	٠,٠٠
	١٢	حجم غرف المسكن	٢٣٠,٦١	١٢	٠,٠٠	٠,٣٢	٠,٠٠
	١٣	عمر المبنى	٣٨٥,٤٥	١٥	٠,٠٠	٠,٢٩-	٠,٠٠
	١٤	نوع الملكية للمسكن	٢٢٦,٤	٩	٠,٠٠	٠,٢٥-	٠,٠٠
	١٥	عدد الأدوار	٧٠٨,٢٥	٩	٠,٠٠	٠,١٩	٠,٠٠
	١٦	التهوية في المسكن	٩٧,٢٠	٦	٠,٠٠	٠,١٧-	٠,٠٠
	١٧	الضوء في المسكن	٧٣٠,٠١	٦	٠,٠٠	٠,١٧-	٠,٠٠
	١٨	خدمات الهاتف	٣٨,٨٣	٣	٠,٠٠	٠,١٣-	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

- علاقة أنواع المساكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة .

أبر ز المتغيرات الأساسية لرب الأسرة التي لها علاقة بنوع المسكن هو متغير الدخل الشهري ؛حيث بلغت قيمة (كا^{2}) **٢٤١,٨٢ عند ١٥** درجة حرية ،ومعامل ارتباط **٠,٣٤** ؛مما يشير إلى تحسن مستوى السكن بتحسن مستوى دخل رب الأسرة ،كما يتضح من الجدول رقم (٢٣).

جدول رقم (٢٣) توزيع أنواع مساكن عينة الدراسة حسب الدخل الشهري لأرباب الأسر
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	نوع المسكن		الدخل الشهري(ريال)						المجموع
			دخل منخفض		دخل متوسط		دخل مرتفع		
			أقل من ٢٠٠٠ ريال	٢٠٠٠–٣٩٩٩	٤٠٠٠–٥٩٩٩	٦٠٠٠–٧٩٩٩	٨٠٠٠–٩٩٩٩	أكثر من ١٠٠٠٠	
١	بيت شعبي	التكرار	٦٧	٤١	٣٨	٢٢	١١	٥	١٨٤
		النسبة	٣٦,٤	٢٢,٣	٢٠,٧	١٢	٦	٢,٧	١٠٠
٢	شقة	التكرار	١١٦	١٥٩	١٥٣	١٢٤	٨٠	٥٩	٦٩١
		النسبة	١٦,٨	٢٣	٢٢,١	١٧,٩	١١,٦	٨,٥	١٠٠
٣	دور	التكرار	٥٣	٦٨	٨٩	٩٧	٦٥	٧٧	٤٤٩
		النسبة	١١,٨	١٥,١	١٩,٨	٢١,٦	١٤,٥	١٧,١	١٠٠
٤	فيلا	التكرار	١٨	١٨	٣٣	٣٩	٤١	٧٩	٢٢٨
		النسبة	٧,٩	٧,٩	١٤,٥	١٧,١	١٨	٣٤,٦	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢٣هـ.

ويلي الدخل الشهري متغير العاملة المترلية لدى الأسرة ، إذ بلغت قيمة (كـــا^{2}) ١١٦,٠٧ عند ٣ درجات حرية ، وبمعامل ارتباط –٠,٢٦؛حيث توجد علاقة عكسية ضعيفة القوة تشير إلى اتجاه وجود العمالة المترلية إلى التناقص كلما زادت المساكن الشعبية والشـــقق . وكـــذلك الحـــال بالنسبة لوجود السائق الخاص ، حيث بلغت قيمة (كـــا^{2}) ٨١,٧٨ عنـــد ٣ درجـــات حريـــة وبمعامـــل ارتباط – ٠,١٨ ؛ ذلك لأن وجود السائق والعاملة المترلية إحـــدى مؤشـــرات الرفـــاه الاجتماعي.

وأظهر المستوى التعليمي لرب الأسرة علاقة عكســـية ضعيفة القوة ، حيث بلغت قيمـــة (كا^{2}) ١٣٣,٦٧ عند ١٨ درجة حرية وبمعامل ارتباط –٠,٢١ ، وهذا يدل على اتجاه المساكن نحو التحسن بتحسن المستوى التعليمي لأرباب الأسر.

أما علاقة نوع المسكن بجنسية رب الأسرة فهي عكسية ضعيفة القوة ، بلغت –٠,١٤ ؛ مما يشير إلى أن هناك اتجاه نحو تناقص الأجانب كلما تحسن مستوى السكن . ويعزى ذلك إلى العلاقـــة العكسية بين الجنسية والدخل ، حيث بلغت قيمة الارتباط –٠,٣١ عند مستوى دلالة أقـــل مـــن ٠,١فهناك اتجاه نحو تناقص الدخل الشهري كلما زاد عدد الأجانب ، وهذا بـــدوره يـــؤثر علـــى مستوى السكن .

ولبيان تأثير المتغيرات الأساسية لرب الأسرة في نوع المسكن ، تم استخدام تحليل الانحـــدار الخطي المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة على نوع المسكن ؛فأظهر التحليل ستة مـــتغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي: الدخل الشهري ،والمهنة والعاملة المترليـــة ،والســـائق الخـــاص، والعمر، والمستوى التعليمي . وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية في هذه المـــتغيرات عنـــد مستوى أقل من ٠,٠١ ، وهذه المتغيرات لم تفسر سوى ١٩٪ من التباين في أنواع المساكن ، حيث أن متغير الدخل الشهري (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,١٢٢ ثم تـــلاه مـــتغير المهنة (س٢) حيث فسرا معاً ٠,١٦٩ من التباين ثم متغير العاملة المترلية (س٣) ، حيث فســـر مـــع المتغير السابق ٠,١٨٤ من التباين ثم متغير السائق الخاص (س٤) ،وفسر مع المـــتغيرات الســـابقة ٠,١٨٩ ثم متغير العمر (س٥) حيث فسر مع المتغيرات الســـابقة ٠,١٩٢ ثم مـــتغير المســـتوى

التعليمي حيث فسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,١٩٢ من التباين (جدول رقم ٢٤، وشكل رقم ٣٥) .

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بأنواع المساكن من خلال هذه المتغيرات الستة ، المفسرة على النحو التالي :

ص= ٢,٢١٩+ (٠,١٨٣س$_1$) + (٠,١٠٧س$_2$) + (-٠,٢١٦س$_3$) +(-٠,٣١٢س$_4$)+ (٦,٦٩٥س$_5$) + (٣,٤٣٨س$_6$)

جدول رقم (٢٤) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة المفسرة لأنواع المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	الدخل الشهري	٠,١٨٣	٠,٠١٧	٠,٣٣٨	١٠,٥٣٩	٠,٠٠	١٩٣,٣٣١	٠,٠٠
٢	المهنة	٠,١٠٧	٠,٠١٦	٠,١٩٤	٦,٥٨٦	٠,٠٠	١٤١,٢٧٣	٠,٠٠
٣	العاملة المنزلية	-٠,٢١٦	٠,٠٥٤	-٠,١٠٧	-٣,٩٩٢	٠,٠٠	١٠٤,٦٦١	٠,٠٠
٤	السائق الخاص	-٠,٣١٢	٠,١٠٢	-٠,٠٧٨	-٣,٠٤٧	٠,٠٠	٨١,٠٤٣	٠,٠٠
٥	العمر	٦,٦٩٥	٠,٠٢٨	٠,٠٦٧	٢,٤٢١	٠,٠٠	٦٥,٨٣١	٠,٠٠
٦	المستوى التعليمي	٣,٤٣٨	٠,٠١٧	٠,٠٦٣	٢,٠١٠	٠,٠٠	٥٥,٦٥٣	٠,٠٠

المتغير التابع : نوع المسكن — ثابت الانحدار : ٢,٢١٩

قيمة (R^2) : ٠,١٩ — الخطأ المعياري: ٠,٧٩١٦

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل (٣٨) /٣٥

علاقة نوع المسكن بالخصائص الاجتماعية لرب الأسرة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـعلاقة أنواع المساكن بالخصائص السكنية .

أظهر تحليل مربع كاي (كا^{٢}) ، ومعامل ارتباط بيرسون وجود اختلافات مهمة وجوهرية بين التوزيع الحقيقي المشاهد والتوزيع النظري ،وعلاقات مهمة دالة إحصائياً عند مستوى أقل من ٠,٠١ بين نوع المسكن وبعض المتغيرات السكنية ؛ كما يتضح من خلال الجدول السابق رقم (٢٢).

ولبيان أهم هذه المتغيرات وأكثرها تأثيراً في أنواع المساكن تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج الذي أظهر سبعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي : تكلفة المبنى ،وعدد غرف الضيوف، وعدد الأدوار، وحجم غرف المسكن ،وعدد غرف المسكن ،والارتدادات ، والإضاءة الطبيعية في المسكن ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد فسرت هذه المتغيرات ٤٢٪ من التباين في أنواع المساكن ، حيث أن متغير تكلفة المبنى (س$_{١}$) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٨ ، ثم تلاه متغير عدد غرف الضيوف (س$_{٢}$) حيث فسرا معاً ٠,٣٥ من التباين ، ثم تلاه متغير عدد الأدوار (س$_{٣}$) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,٣٨ ، ثم متغير عدد غرف المسكن (س $_{٤}$) ، وفسر مع سابقيه ٠,٤١ ، ثم متغير الإضاءة الطبيعية في المسكن (س$_{٧}$) ، حيث فسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٤٢ من التباين (جدول رقم ٢٥ ، وشكل رقم ٣٦).

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بأنواع المساكن من خلال هذه المتغيرات ، المفسرة على النحو التالي :

ص = ٠,٨١٦ + (٠,١٤٧س$_{١}$) + (٠,٢٠٦س$_{٢}$) + (٠,٢٦٣س$_{٣}$) +

(٠,١٣٥ س٤) + (٧,٩٦٩ س٥) + (–٠,١٦٥س٦) + (– ٩,٠٦٣س٧)

جدول رقم (٢٥) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة لأنواع المساكن
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	تكلفة المبنى	٠,١٤٧	٠,٠٢٥	٠,٢٣٣	٥,٩٠٥	٠,٠٠	٢٥٨,٨٥٦	٠,٠٠
٢	عدد غرف الضيوف	٠,٢٠٦	٠,٠٣٤	٠,١٧٧	٤,٧٩٣	٠,٠٠	١٨١,٦٦٠	٠,٠٠
٣	عدد أدوار المبنى	٠,٢٦٣	٠,٤١	٠,٢٢٧	٦,٤٩٠	٠,٠٠	١٣٧,٤٤٤	٠,٠٠
٤	عدد غرف المسكن	٠,١٣٥	٠,٠٣٦	٠,١٣٨	٣,٧٣١	٠,٠٠	١١١,٩١٠	٠,٠٠
٥	حجم غرف المسكن	٧,٩٦٩	٠,٠٢٧	٠,٠٩٩	٢,٩١٣	٠,٠٠	٩٣,٢٧٧	٠,٠٠
٦	الإرتدادات	– ٠,١٦٥	٠,٠٧٢	–٠,٠٧٩	– ٢,٠٢١	٠,٠١	٧٩,٢٨٠	٠,٠٠
٧	الإضاءة الطبيعية في المسكن	– ٩,٠٦٣	٠,٠٤٣	– ٠,٠٦٤	– ٢,١٠٧	٠,٠١	٦٨,٩٤٠	٠,٠٠
المتغير التابع : نوع المسكن				ثابت الانحدار : ٠,٨١٦				
قيمة (R^2) : ٠,٤٢				الخطأ المعياري: ٠,٧٩٢٤				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل /٣٦

العلاقات الخطية للمتغيرات السكنية المفسرة لنوع المسكن

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د

- المسكن من الداخل .

تشكل خصائص المسكن من الداخل أهمية كبيرة للأسر التي تعيش في هذه المساكن ؛ فالمسكن يجب أن يحقق حداً معقولاً من عدد الغرف ، سواءً المخصصة للنوم أو للضيوف ، بما يتناسب مع حجم الأسرة . كما يجب أن تتوفر جميع المرافق الأساسية (كهرباء– مياه – صرف – صحي– هاتف) . و يفترض أن يدخل إلى المسكن قدر من الضوء الطبيعي والهواء الطبيعي النقي . كل ذلك لأن للمسكن وخصائصه الداخلية انعكاسات على النواحي النفسية والصحية للساكنين .

ومن هنا يمكن تناول أهم الخصائص الداخلية للمسكن على النحو التالي :

- **مساحة المسكن .**

من خلال الجدول رقم (٢٦) يتضح أن ٢٦,٤٪ من المساكن تقل مساحتها عن ١٠٠م٢ ،و٢٣,٣٪ مساحاتها تتراوح بين ١٠٠–١٤٩م٢ ، ١٥,١٪ مساحاتها تتراوح بين ١٥٠–١٩٩م٢ ، و١٢,٧٪ تتراوح مساحاتها بين ٢٠٠– ٢٤٩م٢ ، و٢٢,٦٪ مساحاتها أكثر من ٢٥٠م٢ ، وبلغ متوسط الإجابات عن مساحة المسكن ٢,٨٣ أي بمساحة ١٥٠–١٩٩م٢ .وتشير نتائج تحليل التباين الأحادي إلى أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية لمساحات المساكن تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ٨,٢٤٤ عند ٢٣ درجة حرية ، وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١(ملحق رقم ٨)، ولذلك فإن التدقيق في نسب الأحياء يبين أن أعلى نسبة لمساحة أقل من ١٠٠م٢ بلغت ٤٠٪ في حي مسرة ، يليه حي الريان والشرقية بنسبة ٣٧,٧٪ ،ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٣٢,٨٪ ، ثم حي المثناة بنسبة ٣٢,٤٪ ، ثم حي عودة بنسبة ٣١,٩٪ . وبلغت أعلى نسبة للمساحة ١٠٠–١٤٩م٢ ٣٢,٣٪ في حي النزهة ، يليه حي الفيصلية بنسبة ٣٠,٨ ، ثم حي العقيق بنسبة

٢٩,٩٪ ، ثم حي المثناة بنسبة ٢٩,٤٪ ، وبلغت أعلى نسبة لمساحة ١٥٠-١٩٩م٢ ٣١,٨٪ في حي أم العراد ، يليه حي نخب بنسبة ٣١,٣٪ ثم حي شبرا بنسبة ٣٠,٨٪ ، ثم حي جـبرا بنسـبة ٢٨,٦٪ ، وبلغت أعلى نسبة لمساحة ٢٠٠-٢٤٩م٢ ٢٩,٦٪ في حي السداد ، يليه حي حوايـا بنسبة ٢٧,٨، ثم حي شهار بنسبة ٢٦,٣٪، ثم حي شبرا بنسبة ٢٣,١٪ ، أما مسـاحة ٢٥٠م٢ فأكثر . فقد بلغت أعلى نسبة لها في حي شهار ٦٣,٢٪ ، يليه حي جبرا بنسبة ٥٧,١٪، ثم حـي الحلقة بنسبة ٥٣,٨٪ ، ثم حي الجال بنسبة ٥١,٦٪ ، ثم حي الوشحاء بنسـبة ٥٠٪ ، ثم حـي السداد بنسبة ٤٨,١٪ (شكل رقم ٣٧) .

وبذلك يتضح أن الأحياء التي تزيد فيها مساحات المساكن هي غالباً تقع في أطراف المدينة ،وهي أحياء تتسم بالتخطيط المنظم ،وبنظام الفلل السكنية ، مثل:حي السداد وأم العراد ،والقطبية متمثلة في مخطط السحيلي والمخططات المجاورة .

جدول رقم (٢٦) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مساحات المساكن حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

	الأحياء	أقل من ١٠٠م٢		١٠٠-١٤٩م٢		١٥٠-١٩٩م٢		٢٠٠-٢٤٩م٢		٢٥٠م٢ فأكثر		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٣	١٣,٦	٣	١٣,٦	٧	٣١,٨	١	٤,٥	٨	٣٦,٣	٢٢	١٠٠
٢	الجال	٢	٦,٤	٤	١٢,٩	٧	٢٢,٥	٢	٦,٤	١٦	٥١,٦	٣١	١٠٠
٣	جبرا	–	–	١	١٤,٢	٢	٢٨,٥	–	–	٤	٥٧,١	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٣	٥,٧	٦	١١,٥	٥	٩,٦	١٠	١٩,٣	٢٨	٥٣,٨	٥٢	١٠٠
٥	حوايا	٤	٢٢,٢	٤	٢٢,٢	٤	٢٢,٢	٥	٢٧,٧	١	٥,٥	١٨	١٠٠
٦	الخالدية	٣	١٨,٧	٣	١٨,٧	٥	٣١,٢	٣	١٨,٧	٢	١٢,٥	١٦	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٦٩	٣٧,٧	٤٨	٢٦,٢	١٩	١٠,٣	٢١	١١,٤	٢٦	١٤,٢	١٨٣	١٠٠
٨	السداد	–	–	٤	١٤,٨	٢	٧,٤	٨	٢٩,٦	١٣	٤٨,١	٢٧	١٠٠
٩	شبرا	٢	١٥,٤	٣	٢٣,٠	٤	٣٠,٧	٣	٢٣,٠	١	٧,٦	١٣	١٠٠
١٠	شهار	١	٥,٢	١	٥,٢	–	–	٥	٢٦,٣	١٢	٦٣,١	١٩	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٦٧	٣٢,٨	٥٦	٢٧,٤	٤٥	٢٢	١٤	٦,٨	٢٢	١٠,٧	٢٠٤	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٣٦	٢٨,١	٣٠	٢٣,٤	١٧	١٣,٢	١٤	١٠,٩	٣١	٢٤,٢	١٢٨	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٢	٢٨,٦	٢٣	٢٩,٨	١٣	١٦,٨	١١	١٤,٢	٨	١٠,٣	٧٧	١٠٠
١٤	عودة	١٥	٣١,٩	٧	١٤,٨	٦	١٢,٧	٩	١٩,١	١٠	٢١,٢	٤٧	١٠٠
١٥	الفيصلية	١٩	٢٩,٢	٢٠	٣٠,٧	٨	١٢,٣	٦	٩,٢	١٢	١٨,٤	٦٥	١٠٠
١٦	قروى	٧	١٧,٩	٧	١٧,٩	٤	١٠,٢	٥	١٢,٨	١٦	٤١,٠	٣٩	١٠٠
١٧	القطبية	٦	١٠,٩	٩	١٦,٣	٨	١٤,٥	٨	١٤,٥	٢٤	٤٣,٦	٥٥	١٠٠
١٨	القمرية	١٢	٢٣	٩	١٧,٣	٥	٩,٦	٩	١٧,٣	١٧	٣٢,٦	٥٢	١٠٠

١٩	المثناة	١١	٣٢,٣	١٠	٢٩,٤	٣	٨,٨	٣	٨,٨	٧	٢٠,٥	٣٤	١٠٠
٢٠	مسرة	١٤	٤٠,٠	٥	١٤,٢	٦	١٧,١	٥	١٤,٢	٥	١٤,٢	٣٥	١٠٠
٢١	المنطقةالمركزية والسلامة	١٩	٢٨,٨	**١٦**	٢٤,٢	٨	١٢,١	٧	١٠,٦	١٦	٢٤,٢	٦٦	١٠٠
٢٢	نخب	٤٠	٢٧,٧	٣٧	٢٥,٦	٢٤	١٦,٦	٢٠	١٣,٨	٢٣	١٥,٠	١٤٤	١٠٠
٢٣	النزهة	١٦	٢٤,٦	٢١	٣٢,٣	٩	١٣,٨	٩	١٣,٨	١٠	١٥,٣	٦٥	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٣	١٨,٧	٢	١٢,٥	٢	١٢,٥	١	٦,٢	٨	٥٠,٠	١٦	١٠٠
المجمـــــــــوع		٣٧٤	٢٦,٤	٣٢٩	٢٣,٢	٢١٣	١٥	١٧٩	١٢,٦	٣٢٠	٢٢,٦	١٤١٥	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هــ.

شكل رقم ٣٧

مساحة المسكن حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

وللتعرف على أثر المتغيرات الأساسية لرب الأسرة في مساحة المسكن ، تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج لهذه المتغيرات على مساحة المسكن ؛ فأظهر التحليل ثلاثة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ،وهي: الدخل الشهري ،والعاملة المنزلية ،والمهنة . وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقل من ٠,٠١ ، ولكن هذه المتغيرات لم تفسر سوى ٠,٢٣ من التباين في مساحات المساكن في مدينة الطائف ؛ حيث أن متغير الدخل الشهري (س$_{١}$) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٠ من التباين ، ثم تلاه متغير العاملة المنزلية (س$_{٢}$) حيث فسرا معاً ٠,٢١ من التباين، ثم متغير المهنة (س$_{٣}$) وفسر مع المتغيرات السابقة ٠,٢٣ من التباين (جدول رقم ٢٧ ، وشكل رقم ٣٨) .

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بمساحة المسكن من خلال المتغيرات الثلاثة المفسرة على النحو التالي :

ص= ١,٩٩٢ + (٠,٤١٢ س$_{١}$) + (– ٠,٤٦٢ س$_{٢}$) + (٠,١٢٨ س$_{٣}$) .

جدول رقم (٢٧) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة المفسرة لمساحة المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	قيمة (B)	الخطأ	معامل	اختبارT	اختبارF

	المستقلة		المعياري	الانحدار القياسي	قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	**الدخل الشهري**	٠,٤١٢	٠,٢٦	٠,٤٤٧	١٦,٠٩٧	٠,٠٠	٣١٤,٦٧٥	٠,٠٠
٢	العاملة المترلية	- ٠,٤٦٢	٠,٠٩١	- ٠,١٣٤	- ٥,٠٨٧	٠,٠٠	١٧٤,٨٥١	٠,٠٠
٣	المهنة	٠,١٢٨	٠,٠٢٥	٠,١٣٣	٥,٠٨٠	٠,٠٠	١٢٧,٤٧٧	٠,٠٠
المتغير التابع : مساحة المسكن				ثابت الانحدار : ١,٩٩٢				
قيمة (R^2) : ٠,٢٣٤				الخطأ المعياري: ١,٣٢١٣				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٥١ / ٣٨

العلاقات الخطية لمتغيرات رب الأسرة المفسرة لمساحة المسكن .

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة مساحة المسكن بالمتغيرات السكنية فيتضح ، من خلال الجدول رقم (٢٨) والشكل رقم (٣٩) ، أن هناك مجموعة متغيرات ذات دلالة إحصائية مع مساحة المسكن ،وهذه العلاقات تعتبر بديهية ؛ لأن معظمها نتيجة حتمية للمساحة ، فمثلاً زيادة المساحة تؤدي إلى زيادة في عدد الغرف ، وتزيد من أحجامها .

جدول رقم (٢٨) قيمة مربع كاي (كا٢) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين مساحات المساكن والمتغيرات السكنية في مدينة الطائف مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مربع كاي (كا٢)			معامل ارتباط بيرسون	
		قيمة (كا٢)	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	حجم غرف المسكن	٥١٧,٠١١	١٦	٠,٠٠	٠,٥١	٠,٠٠
٢	تكلفة المبنى	٢٠٢,٣١١٠	٢٠	٠,٠٠	٠,٤٨	٠,٠٠
٣	عدد غرف المسكن	٣٧٦,٧٣٥	١٦	٠,٠٠	٠,٤٤	٠,٠٠
٤	الإيجار السنوي	١٦٦,١٩٧	١٦	٠,٠٠	٠,٤٤	٠,٠٠
٥	عدد غرف الضيوف	٢٧٣,٣٦٦	١٢	٠,٠٠	٠,٤٠	٠,٠٠
٦	الإرتدادات	٢٠٤,٢٤٩	٤	٠,٠٠	٠,٣٥ –	٠,٠٠
٧	عدد غرف النوم	١٦٩,٦١٣	١٢	٠,٠٠	٠,٣٢	٠,٠٠
٨	عمر المبنى	٩٢,٤٤٨	١٦	٠,٠٠	٠,٢٨ –	٠,٠٠
٩	خدمات الصرف الصحي	٧٩,٣٢٦	٤	٠,٠٠	٠,٢٢	٠,٠٠
١٠	خدمات المياه	٦٢,٥٤٠	٤	٠,٠٠	٠,١٩	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٥٢ / ٣٩

علاقة مساحة المسكن بمتغيرات الدراسة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د

- **أعداد الغرف في المسكن وأحجامها**

تم جمع معلومات عن عدد الغرف في كل مسكن ، وتفاصيل استخدامات هذه الغرف ؛بين غرف للنوم ، وغرف مخصصة للضيوف ؛ باعتبار هذه الاستخدامات هي الشائعة لدى المجتمع السعودي. ويمكن تناول أعداد الغرف على النحو التالي:

-عدد غرف المسكن الإجمالي .

من خلال الجدول رقم (٢٩) يتضح أن ٢,٣٪ من المساكن يقل عدد غرفها عن ٣ غرف ، و١١,٨٪ من المساكن عدد غرفها ٣ فقط ،و٣٣,٢٪ من المساكن عدد غرفها ٤ غرف ، و٢٤,١٪ من المساكن عدد غرفها ٥ غرف بينما ٢٨,٦٪ من المساكن يزيد عدد الغرف فيها عن ٥ غرف ، وبلغ متوسط الإجابات عن عدد الغرف ٣,٦٥ أي بمتوسط ٤ غرف للوحدة السكنية الواحدة ، ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي تشير إلى أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في أعداد غرف المساكن تبعاً للأحياء السكنية ، حيث كانت قيمة (F) ٦,٨٦٤ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ٨) . وبالاطلاع على نسب أعداد الغرف ، حسب الأحياء ، نلاحظ أن أعلى نسبة للمساكن التي تحتوي على أقل من ٣ غرف بلغت١٠٪ في حي عودة ، يليه حي القمرية بنسبة ٦,٥٪ ، ثم حي السلامة بنسبة ٥,٣٪ ، ثم حي نخب بنسبة ٣,٦٪، أما أعلي نسبة للمساكن المحتوية على ٣ غرف فقد بلغت ٢٢,٢٪ في حي الشهداء الجنوبية ،يليه حي الوشحاء بنسبة ٢١,١٪ ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ١٨,١٪ . وتأتي أعلى نسبة للمساكن المحتوية على ٤ غرف في حي العقيق ٥٠٪ ،يليه حي النزهة بنسبة ٤٨,١ ، ثم حي السلامة بنسبة ٤٥,٣٪ ،ثم حي المثناة بنسبة ٤٢٪ ، وأعلى نسبة للمساكن المحتوية على ٥ غرف بلغت ٤١,٢٪

في حي الخالدية ، يليه حي القمرية بنسبة ٣٥,٥٪ ، ثم حي الجال بنسبة ٣٢,٢٪ ،ثم حي الوشحاء بنسبة ٣١,٦٪،ثم حي الفيصلية بنسبة ٣٠,٧٪ . أما اكبر نسبة للمساكن المحتوية على أكثر من ٥ غرف فقد بلغت ٦٣,٦٪ في حي شهار ، يليه حي القطبية بنسبة ٥٨,٣٪ ،ثم حي الحلقة بنسبة ٥٦,٦٪ ،ثم حي الجال بنسبة ٥٤,٨٪ ، ثم حي السداد بنسبة ٤٨,٤ ٪،ثم حي أم العراد بنسبة ٤٣,٥٪ . ويلاحظ أن الأحياء التي ترتفع فيها أعداد الغرف هي الأحياء الحديثة الواقعة في أطراف المدينة (شكل رقم ٤٠).

جدول رقم (٢٩) توزيع إجابات أرباب الأسر عن عدد غرف المسكن الإجمالي حسب الأحياء
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	أقل من ٣ غرف		٣ غرف		٤ غرف		٥ غرف		أكثر من ٥ غرف		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	النسبة	النسبة
١	أم العراد	–	–	–	–	٦	٢٦,١	٧	٣٠,٤	١٠	٤٣,٥	٢٣	١٠٠
٢	الجال	–	–	١	٣,٢	٣	٩,٧	١٠	٣٢,٣	١٧	٥٤,٨	٣١	١٠٠
٣	جبرا	–	–	١	١٤,٣	١	١٤,٣	٢	٢٨,٦	٣	٤٢,٩	٧	١٠٠
٤	الحلقة	–	–	٢	٣,٨	٦	١١,٣	١٥	٢٨,٣	٣٠	٥٦,٦	٥٣	١٠٠
٥	حوايا	–	–	٣	١٥,٠	٨	٤٠,٠	٢	١٠,٠	٧	٣٥,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	–	–	٣	١٧,٦	٦	٣٥,٣	٧	٤١,٢	١	٥,٩	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٥	٢,٤	٣٨	١٨,١	٦٩	٣٢,٩	٥٠	٢٣,٨	٤٨	٢٢,٩	٢١٠	١٠٠
٨	السداد	–	–	١	٣,٢	٦	١٩,٤	٩	٢٩,٠	١٥	٤٨,٤	٣١	١٠٠
٩	شبرا	–	–	٢	١١,٨	٧	٤١,٢	٢	١١,٨	٦	٣٥,٣	١٧	١٠٠
١٠	شهار	–	–	١	٤,٥	٢	٩,١	٥	٢٢,٧	١٤	٦٣,٦	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٥	٢,٢	٥٠	٢٢,٢	٨١	٣٦,٠	٣٩	١٧,٣	٥٠	٢٢,٢	٢٢٥	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	١	٠,٧	١١	٧,٤	٥٠	٣٣,٨	٣٨	٢٥,٧	٤٨	٣٢,٤	١٤٨	١٠٠

١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢	٢,٢	٥	٥,٦	٤٥	٥٠,٠	١٨	٢٠,٠	٢٠	٢٢,٢	٩٠	١٠٠
١٤	عودة	٥	١٠,٠	٣	٦,٠	١٢	٢٤,٠	١٤	٢٨,٠	١٦	٢٣,٠	٥٠	١٠٠
١٥	الفيصلية	١	١,٣	٦	٨,٠	٢٢	٢٩,٣	٢٣	٣٠,٧	٢٣	٣٠,٧	٧٥	١٠٠
١٦	قروى	–	–	١	٢,٤	١٤	٣٤,١	٩	٢٢,٠	١٧	٤١,٥	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	١	١,٧	١	١,٧	٦	١٠,٠	١٧	٢٨,٣	٣٥	٥٨,٣	٦٠	١٠٠
١٨	القمرية	٤	٦,٥	٩	١٤,٥	١٤	٢٢,٦	٢٢	٣٥,٥	١٣	٢١,٠	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	١	٢,٢	٦	١٣,٣	١٩	٤٢,٢	٩	٢٠,٠	١٠	٢٢,٢	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١	٢,٥	٧	١٧,٥	١٣	٣٢,٥	٩	٢٢,٥	١٠	٢٥,٠	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقةالمركزية والسلامة	٤	٥,٣	٩	١٢,٠	٣٤	٤٥,٣	١٢	١٦,٠	١٦	٢١,٣	٧٥	١٠٠
٢٢	نخب	٦	٣,٦	١٧	١٠,٢	٦٨	٤٠,٧	٤٩	٢٩,٣	٢٧	١٦,٢	١٦٧	١٠٠
٢٣	النزهة	١	١,٣	٨	١٠,١	٣٨	٤٨,١	١٤	١٧,٧	١٨	٢٢,٨	٧٩	١٠٠
٢٤	الوشحاء والوشحاء	–	–	٤	٢١,١	٣	١٥,٨	٦	٣١,٦	٦	٣١,٦	١٩	١٠٠
المجمـــــــــوع		٣٧	٢,٣	١٨٩	١١,٨	٥٣٣	٣٣,٢	٣٨٨	٢٤,١	٥٦,٦	٢٨,٦	١٦٠ ٧	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٥٧ /٤٠

توزيع عدد غرف المسكن حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

أما علاقة عدد غرف المسكن بالمتغيرات الأساسية لرب لأسرة ،والمتغيرات السكنية ، فنظراً لكثرة المتغيرات تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج لتحديد أهم العوامل المؤثرة في عدد غرف المسكن ؛ فأظهر التحليل ثمانية متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ،وهي: عدد غرف النوم، وعدد غرف الضيوف ، ومساحة المسكن ، والجنسية ، ونوع المسكن ، وعدد أدوار المبنى ، ووجود السائق الخاص لدى الأسرة ،وعدد أفراد الأسرة ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد فسرت هذه المتغيرات ٠,٤٩ من التباين في عدد غرف المسكن ؛ حيث فسر متغير عدد غرف النوم (س١) لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٣ ،ثم تلاه متغير عدد غرف الضيوف (س٢) ؛ حيث فسرا معاً ٠,٤٣ من التباين ، ثم تلاه متغير مساحة المسكن (س٣) حيث فسر مع سابقيه ٠,٤٥ ، ثم متغير الجنسية (س٤) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,٤٦ ، ثم متغير نوع المسكن (س٥) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,٤٧ ، ثم متغير عدد أدوار المبنى (س٦) ، حيث فسر

٠,٠٤٧٤ ، ثم متغير السائق الخاص (س$_{٧}$) ،حيث فسر ٠,٠٤٨ ،ثم متغير عدد أفراد الأسرة (س$_{٨}$) حيث فسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٤٩ من التباين (جدول رقم ٣٠، وشكل رقم ٤١).

ولذلك أمكن كتابة معادلة التنبؤ بعدد غرف المسكن من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= ٣,٧٤٦ + (٠,٤٣٨س$_{١}$) + (٠,٣٤٤س$_{٢}$) + (٧,٦٨٩س$_{٣}$) + – ١,٨٧٧س$_{٤}$) + (٠,١٥٧س$_{٥}$) + (– ٠,١١٣س$_{٦}$) + (٠,٣٥٤س$_{٧}$) + (– ٠,١٨٠س$_{٨}$).

جدول رقم (٣٠) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لعدد غرف المساكن
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	عدد غرف النوم	٠,٤٣٨	٠,٤٠	٠,٣٩٢	١٠,٩٩٠	٠,٠٠	٢٨٧,٤٦١	٠,٠٠
٢	عدد غرف الضيوف	٠,٣٤٤	٠,٠٤٤	٠,٢٩٠	٧,٨٩٨	٠,٠٠	٢٢,٢٣٥	٠,٠٠
٣	مساحة المسكن	٧,٦٨٩	٠,٠٢٢	٠,١١٤	٣,٤٤٦	٠,٠٠	١٦٢,٥٤٠	٠,٠٠
٤	جنسية رب الأسرة	– ١,٨٧٧	٠,٥٣٥	– ٠,١٠٤	– ٣,٥٠٨	٠,٠٠	١٢٦,٦٣٩	٠,٠٠
٥	نوع المسكن	٠,١٥٧	٠,٠٣٧	٠,١٥٦	٤,٢٤٨	٠,٠٠	١٠٥,١١٤	٠,٠٠
٦	عدد الأدوار	– ٠,١١٣	٠,٠٣٨	– ٠,٠٩٧	– ٣,٠١٦	٠,٠٠	٨٩,٧٣٩	٠,٠٠
٧	السائق الخاص	٠,٣٥٤	٠,١١٩	٠,٠٩١	٢,٩٦٦	٠,٠٠	٧٨,٧٥٨	٠,٠٠
٨	عدد أفراد الأسرة	٠,١٨٠	٠,٧٤	– ٠,٧٥	– ٢,٤٢٩	٠,٠٠	٧٠,٢١٨	٠,٠٠
المتغير التابع : عدد غرف المسكن			ثابت الانحدار : ٣,٤٧٦					
قيمة (R^2) : ٠,٤٨٦			الخطأ المعياري: ٠,٧٥١٩					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٥٨ / ٤١

علاقة عدد غرف المسكن بمتغيرات الدراسة

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **عدد غرف النوم .**

يشير الجدول رقم (٣١) إلى أن ٢٠,٥٪ من المساكن بها غرفة نوم واحدة ،و٤٣,٩٪ بهـــا غرفتان للنوم ، و٢٤,٥٪ بها ٣ غرف نوم ؛بينما ١١,١ من المساكن تزيد غرف النوم فيها عن ٣ غرف . وبلغ متوسط أعداد غرف النوم ٢,٢٦ أي بمعدل غرفتين للوحدة السكنية . ولكن تحليـــل التباين الأحادي يشير إلى وجود فروق ذات دلالة إحصائية في عدد غرف النوم ، تبعـــاً للأحيـــاء ، حيث كانت قيمة (F) ٣,٥٨٠ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل مـــن ٠,٠١(ملحـــق رقم ٨) ؛ ولذلك نجد أن أعلى نسبة للمساكن المحتوية على غرفة نوم واحدة بلغت ٣٤٪ في حـــي عودة ،يليه حي شبرا ٢٩,٤ ٪ ، ثم حي نخب بنسبة ٢٧,٧٪ ، ثم حي أم العراد بنسبة ٢٦,١٪ ثم

حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٢٦,١٪ .وبلغت أعلى نسبة للمساكن المحتوية على غرفتين نوم ٦٥٪ في حي حوايا يليه حي الوشحاء ، بنسبة ٦٣,٢٪ ،ثم حي السلامة بنسبة ٦٠٪ ثم حي قروى بنسبة ٥٣,٧٪ ، ثم حي المثناة بنسبة ٥٣,٣٪ ، كما بلغت أعلى نسبة للمساكن المحتوية على ٣غرف نوم ٥٠٪ في حي القطبية ،يليه حي الجال بنسبة ٤١٪ ثم حي شبرا بنسبة ٣٥,٣٪ ثم حي العقيق بنسبة ٣٢,٢٪ ثم حي أم العراد بنسبة ٣٠,٤٪ ، أما المساكن التي تزيد فيها عدد غرف النوم عن ٣ غرف فقد بلغت أعلى نسبة لها ٥٤,٥٪ في حي شهار يليه حي السداد بنسبة ٣٢,٣٪،ثم حي جبرا بنسبة ٢٨,٦٪،ثم حي الحلقة بنسبة ٢٤,١٪ (شكل رقم ٤٢) .

ويلاحظ أن أعداد غرف النوم تزيد في الأحياء الحديثة التي يسكنها ذوو الدخل المرتفع ، وتقع في أطراف المدينة ؛ يؤيد ذلك وجود علاقة طردية ضعيفة بلغت قيمتها ٠,١٤ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ بين المسافة من مركز المدينة وعدد غرف المسكن ؛فكلما زادت المسافة زادت أعداد الغرف ، وبالتالي تزداد أعداد غرف النوم .

جدول رقم (٣١) توزيع إجابات أرباب الأسر عن عدد غرف النوم حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	غرفة واحدة		غرفتان		ثلاث غرف		أكثرمن ثلاث غرف		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٦	٢٦,١	٦	٢٦,١	٧	٣٠,٤	٤	١٧,٤	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٣	٩,٧	١٠	٣٢,٣	١٣	٤١,٩	٥	١٦,١	٣١	١٠٠
٣	جبرة	–	–	٣	٤٢,٩	٢	٢٨,٦	٢	٢٨,٦	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٦	١١,١	٢٢	٤٠,٧	١٣	٢٤,١	١٣	٢٤,١	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٣	١٥,٠	١٣	٦٥,٠	٤	٢٠,٠	–	–	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	٤	٢٣,٥	٧	٤١,٢	٣	١٧,٦	٣	١٧,٦	١٧	١٠٠

٧	الريان والشرقية	٤٨	٢٣,٢	٩٢	٤٤,٤	٤٥	٢١,٧	٢٢	١٠,٦	٢٠٧	١٠٠
٨	السداد	٦	١٩,٤	٨	٢٥,٨	٧	٢٢,٦	١٠	٣٢,٣	٣١	١٠٠
٩	شبرا	٥	٢٩,٤	٦	٣٥,٣	٦	٣٥,٣	–	–	١٧	١٠٠
١٠	شهار	١	٤,٥	٨	٣٦,٤	١	٤,٥	١٢	٥٤,٥	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٥٨	٢٦,٠	٩٥	٤٢,٦	٥٠	٢٢,٤	٢٠	٩,٠	٢٢٣	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٣١	٢٠,٨	٥٤	٣٦,٢	٤١	٢٧,٥	٢٣	١٥,٤	١٤٩	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١٣	١٤,٤	٤٢	٤٦,٧	٢٩	٣٢,٢	٦	٦,٧	٩٠	١٠٠
١٤	عودة	١٧	٣٤,٠	١٩	٣٨,٠	٨	١٦,٠	٦	١٢,٠	٥٠	١٠٠
١٥	الفيصلية	١٤	١٨,٩	٣٩	٥٢,٧	١٧	٢٣,٠	٤	٥,٤	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	٣	٧,٣	٢٢	٥٣,٧	١٠	٢٤,٤	٦	١٤,٦	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	٥	٨,٣	١٩	٣١,٧	٣٠	٥٠,٠	٦	١٠,٠	٦٠	١٠٠
١٨	القمرية	١٤	٢٢,٦	٢٩	٤٦,٨	١٥	٢٤,٢	٤	٦,٥	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٧	١٥,٦	٢٤	٥٣,٣	١١	٢٤,٤	٣	٦,٧	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	٨	٢٠,٠	١٦	٤٠,٠	١٢	٣٠,٠	٤	١٠,٠	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقةالمركزية والسلامة	١٠	١٣,٣	٤٥	٦٠,٠	١٥	٢٠,٠	٥	٦,٧	٧٥	١٠٠
٢٢	نخب	٤٦	٢٧,٧	٧٨	٤٧,٠	٣٢	١٩,٣	١٠	٦,٠	١٦٦	١٠٠
٢٣	النزهة	١٧	٢١,٨	٣٤	٤٣,٦	١٩	٢٤,٤	٨	١٠,٣	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٤	٢١,١	١٢	٣٦,٢	٢	١٠,٥	١	٥,٣	١٩	١٠٠
المجموع		٣٢٩	٢٠,٥	٧٠٣	٤٣,٩	٣٩٢	٢٤,٥	١٧٧	١١,١	١٦٠١	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٥٩ /٤٢

عدد غرف النوم حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

وبالنسبة لعلاقة عدد غرف النوم بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والمتغيرات السكنية ، فقد تم تحديد أهم المتغيرات المؤثرة في عدد غرف النوم باستخدام تحليل الانحدار المتدرج ، الذي أظهـــر أن هناك سبعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ،وهي :عدد غرف المسكن ، وعدد أفـــراد العائلـــة ، وعدد غرف الضيوف ، وعمر رب الأسرة ،ووجود السائق لدى الأسرة ، وتكلفة المبنى ، وجنسية رب الأسرة ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقـــل مـــن ٠,٠١. وقـــد فسرت هذه المتغيرات ٠,٤٥ من التباين في عدد غرف النوم ، حيث فسر متغير عدد غرف المسكن (س$_{١}$) لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٣٢ من التباين ، ثم تلاه متغير عدد غرف المســـــكن (س$_{٢}$) وفسر مع المتغير السابق ٠,٣٧، ثم متغير عدد غرف الضيوف (س$_{٣}$) ،وفسر مع ســـابقيه ٠,٤١ ،ثم متغير عمر رب الأسرة (س$_{٤}$) وفسر مع سابقيه ٠,٤٢، ثم متغير السائق الخاص (س$_{٥}$)

وفسر مع سابقيه ٠,٤٣، ثم متغير تكلفة المبنى (س٦) وفسر مع سابقيه ٠,٤٤، ثم متغير الجنسية وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٤٥ من التباين (جدول رقم ٣٢، وشكل رقم ٤٣).

وبذلك أمكن كتابة معادلة التنبؤ بعدد غرف النوم من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= − ١,٩٧٢ + (٠,٣٧٩س١) + (٠,٤٠٦س٢) + (٠,٢٠٦س٣) +
(٠,١٣٠س٤) + (٠,٣٨٧س٥) + (٥,٨٩٧س٦) +(١,٤٤٢س٧)

جدول رقم (٣٢) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لعدد غرف النوم
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	عدد غرف المسكن	٠,٣٧٩	٠,٠٣٣	٠,٤٢٤	١١,٣٦٣	٠,٠٠	٢٨٧,٤٦١	٠,٠٠
٢	عدد أفراد الأسرة	٠,٤٠٦	٠,٠٧١	٠,١٨٩	٥,٧١٩	٠,٠٠	١٧٤,٠٧٠	٠,٠٠
٣	عدد غرف الضيوف	٠,٢٠٦	٠,٠٤١	٠,١٩٤	٥,٠٥٥	٠,٠٠	١٣٨,٩٩١	٠,٠٠
٤	عمر رب لأسرة	٠,١٣٠	٠,٠٣٦	٠,١٢٠	٣,٦٤٨	٠,٠٠	١٠٩,٣٤٢	٠,٠٠
٥	السائق الخاص	− ٠,٣٨٧	٠,١٠٩	− ٠,١١١	− ٣,٥٤١	٠,٠٠	٩١,٧٧١	٠,٠٠
٦	تكلفة المبنى	٥,٨٩٧	٠,٠١٩	٠,١٠٤	٣,١٦٧	٠,٠٠	٧٨,٩٧٨	٠,٠٠
٧	جنسية رب الأسرة	١,٤٤٢	٠,٤٩٧	٠,٠٨٩	٢,٩٠٣	٠,٠٠	٦٩,٧٤١	٠,٠٠
	المتغير التابع : عدد غرف النوم			ثابت الانحدار : − ١,٩٧٢				
	قيمة (R^2) : ٠,٤٥٠			الخطأ المعياري: ٠,٦٩٥٣				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٦٠ /٤٣

علاقة عدد غرف النوم بمتغيرات الدراسة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ عدد غرف الضيوف.

الدين ، والعادات الاجتماعية تجعل كل مسكن سعودي يحتوي على قسم خاص للرجال وآخر للنساء ، وهذا القسم المخصص للرجال هو المتعارف عليه بقسم الضيوف . وفي العادة يتكون من غرفتين إحداها مجلس ، والأخرى غرفة للطعام (تعرف محلياً بالمقلط) . والعادات الاجتماعية ، ولاسيما في مدينة الطائف ، تحتم الاهتمام بهذا القسم إلى درجة المبالغة في مساحته على حساب بقية غرف المسكن ؛ ولذلك فقد تم سؤال أفراد عينة الدراسة عن عدد غرف الضيوف للتعرف على هذه الغرف ، ونسبتها إلى غرف المسكن إجمالاً .

ومن خلال الجدول رقم (٣٣) يتضح أن ٣٧,٤٪ من المساكن تحتوي على غرفة واحدة للضيوف ، و٤٦,٤٪ من المساكن تحتوي على غرفتين ، و١٠٪ تحتوي على ٣ غرف بينما ٦,٢٪ من المساكن تحتوي على أكثر من ٣ غرف للضيوف . ومتوسط أعداد غرف الضيوف ١,٨٥ أي بمعدل غرفتين للوحدة السكنية الواحدة . ولكن هذا المعدل يختلف حسب الأحياء ، حيث أشارت نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية لأعداد غرف الضيوف تبعاً للأحيـــاء ، حيث كانت قيمة (F) ٤,٢٨٩ عند ٢٣ درجة حرية ،وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ٨) . ولذلك نلاحظ أن أكبر نسبة للمساكن المحتوية على غرفة واحدة بلغت ٤٧,٨٪ في حي الشهداء الجنوبية ،يليه حي شبرا ،وحي القطبية بنسبة ٤٧,١٪ ،ثم حي حوايا بنسبة ٤٥٪ . وأعلى نسبة للمساكن المحتوية على غرفتين بلغت ٦,٩٪ في حي قروى ،يليه حي الجال بنسبة ٦٤,٥٪ ، ثم حي الوشحاء بنسبة ٥٧,٩٪ ، ثم حي القمرية بنسبة ٥٣,٢٪ ،وأعلى نسبة للمساكن المحتوية على ٣ غرف بلغت ٢١,٧٪ في حي القطبية ، يليه حي الجال بنســـبة ١٩,٤٪ ، ثم حي الحلقة بنسبة ١٨,٥٪ ، ثم حي حوايا بنسبة ١٥٪ .أما أعلى نسبة للمساكن المحتوية على ٣ غرف فأكثر فقد بلغت ٤٠,٩٪ في حي شهار ،يليه حي جبرا بنسبة ٢٨,٦٪ ، ثم حي السداد بنسبة ٢٢,٦٪ ، ثم حي أم العراد بنسبة ٢١,٧٪ (شكل رقم ٤٤) .

ومن هنا نلاحظ أن عدد غرف الضيوف يزيد في الأحياء الحديثة الواقعة في أو بالقرب من أطراف المدينة . وهذه الأحياء كما سبق ذكره تمتاز بالمباني الحديثة الواسعة ،وتزداد فيها أعداد الغرف وبالتالي يزيد عدد غرف الضيوف.

كما أن متوسط عدد غرف الضيوف ، البالغ غرفتين للوحدة السكنية الواحدة ، يجعل غرف الضيوف في المتوسط تشكل ٥٠٪من عدد غرف المسكن ، البالغ متوسطها ٤ غرف للوحدة السكنية الواحدة ،إضافة إلى المبالغة أحياناً في أحجام هذه الغرف (شكل رقم ٤٥).

جدول رقم (٣٣) توزيع إجابات أرباب الأسر عن عدد غرف الضيوف حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	غرفة واحدة		غرفتان		٣ غرف		أكثر من ٣ غرف		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٤	١٧,٤	١٢	٥٢,٢	٢	٨,٧	٥	٢١,٧	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٤	١٢,٩	٢٠	٦٤,٥	٦	١٩,٤	١	٣,٢	٣١	١٠٠
٣	جبرة	٢	٢٨,٦	٢	٢٨,٦	١	١٤,٣	٢	٢٨,٦	٧	١٠٠
٤	الحلقة	١٥	٢٧,٨	٢٣	٤٢,٦	١٠	١٨,٥	٦	١١,١	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٩	٤٥,٠	٧	٣٥,٠	٣	١٥,٠	١	٥,٠	٢٠	١٠٠

٦	الخالدية	٨	٤٧,١	٦	٣٥,٣	٢	١١,٨	١	٥,٩	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٩٤	٤٤,٨	٨٣	٣٩,٥	٢٣	١١,٠	١٠	٤,٨	٢١٠	١٠٠
٨	السداد	٧	٢٢,٦	١٣	٤١,٩	٤	١٢,٩	٧	٢٢,٦	٣١	١٠٠
٩	شبرا	٨	٤٧,١	٨	٤٧,١	١	٥,٩	–	–	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٥	٢٢,٧	٥	٢٢,٧	٣	١٣,٦	٩	٤٠,٩	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	١٠٧	٤٧,٨	٩١	٤٠,٦	١٧	٧,٦	٩	٤,٠	٢٢٤	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٤٥	٣٠,٠	٧٤	٥١,٠	١٨	١٢,٤	٨	٥,٥	١٤٥	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٣٩	٤٣,٣	٤٦	٥١,١	٢	٢,٢	٣	٣,٣	٩٠	١٠٠
١٤	عودة	١٩	٣٨,٠	٢٥	٥٠,٠	٤	٨,٠	٢	٤,٠	٥٠	١٠٠
١٥	الفيصلية	٢٥	٣٣,٣	٣٩	٥٢,٠	٦	٨,٠	٥	٦,٧	٧٥	١٠٠
١٦	قروى	٨	١٩,٥	٢٧	٦٥,٩	٢	٤,٩	٤	٩,٨	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	١٦	٢٦,٧	٢٤	٤٠,٠	١٣	٢١,٧	٧	١١,٧	٦٠	١٠٠
١٨	القمرية	٢٠	٣٢,٣	٣٣	٥٣,٢	٧	١١,٣	٢	٣,٢	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	١٥	٣٣,٣	٢١	٤٦,٧	٦	١٣,٣	٣	٦,٧	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١٦	٤٠,٠	٢٠	٥٠,٠	٤	١٠,٠	–	–	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢٨	٣٨,٩	٣٨	٥٢,٨	٣	٤,٢	٣	٤,٢	٧٢	١٠٠
٢٢	نخب	٦٨	٤٠,٧	٧٩	٤٧,٣	١٣	٧,٨	٧	٤,٢	١٦٧	١٠٠
٢٣	التزهة	٣٠	٣٨,٥	٣٦	٤٦,٢	٩	١١,٥	٣	٣,٨	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٦	٣١,٦	١١	٥٧,٩	١	٥,٣	١	٥,٣	١٩	١٠٠
المجموع		٥٩٨	٣٧,٤	٧٤٣	٤٦,٤	١٦٠	١٠	٩٩	٦,٢	١٦٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم /٤٤

خريطة توزيع إجابات أرباب الأسر عن عدد غرف الضيوف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم / ٤٥

مخطط عماره سيئة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة عدد غرف الضيوف بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والمتغيرات السكنية ، فقد تم تحديد أهم المتغيرات المؤثرة في عدد غرف الضيوف باستخدام تحليل الانحدار المتدرج ، الذي أظهر أن هناك ستة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي : عدد غرف المسكن ، ونوع المسكن وعدد غرف النوم ووجود السائق الخاص لدى رب الأسرة ، وعمر المبنى ،والدخل الشهري لرب الأسرة وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل ، وقد فسرت هذه المتغيرات ٠,٤٢من التباين في عدد غرف النوم ، حيث فسر متغير عدد غرف المسكن (س١) لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٣١، ثم تلاه متغير نوع المسكن (س٢)،وفسرا معاً ٠,٣٦ من التباين ، ثم متغير عدد غرف النوم (س٣) ،وفسر مع سابقيه ٠,٣٩ من التباين،ثم متغير السائق

الخاص (س$_{٤}$) وفسر مع سابقيه ٠,٤٠، ثم متغير عمر المبنى ، وفسر مع سابقيه ٠,٤١، ثم متغير الدخل الشهري وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٤٢ من التباين (جدول رقم ٣٤ ، وشـــكل رقم٤٦) .

وبذلك أمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بعدد غرف الضيوف من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي:

ص= .٠٩٩٢ + (٠,٢٧٩س$_{١}$) + (٠,١٣٦س$_{٢}$) + (٠,١٧٠س$_{٣}$)+

(– ٠,٤١١س$_{٤}$) + (– ٨,٩٧٨س$_{٥}$) + (٤,٢٧٦س$_{٦}$)

جدول رقم (٣٤) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لعدد غرف الضيوف في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	عدد غرف المسكن	٠,٢٧٩	٠,٠٣٤	٠,٣٣١	٨,٢٦٣	٠,٠٠	٢٧٢,٤٣٦	٠,٠٠
٢	نوع المسكن	٠,١٣٦	٠,٠٣١	٠,١٦٠	٤,٠٤٠٥	٠,٠٠	١٧٠,٤٤٢	٠,٠٠
٣	عدد غرف النوم	٠,١٧٠	٠,٠٣٦	٠,١٨٠	٤,٦٧٤	٠,٠٠	١٢٧,٧٣٠	٠,٠٠
٤	السائق الخاص	– ٠,٤١١	٠,١٠٥	– ٠,١٢٥	– ٣,٩٠١	٠,٠٠	١٠٢,٧١٨	٠,٠٠
٥	عمر المبنى	– ٨,٩٧٨	٠,٠٣١	٠,٠٩٥	– ٢,٨٧١	٠,٠٠	٨٥,٢٥٣	٠,٠٠
٦	الدخل الشهري	٤,٢٧٦	٠,٠١٨	٠,٠٨١	٢,٣٥٣	٠,٠٠	٧٢,٥٠٥	٠,٠٠
	المتغير التابع : عدد غرف الضيوف				ثابت الانحدار : ٠,٩٩٢			
	قيمة (R^2) : .٠٤٢٢				الخطأ المعياري: ٠,٦٧٠٨			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٦٣ /٤٦

علاقة عدد غرف الضيوف ببقية المتغيرات

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

-متوسط حجم غرف المسكن .

بما أن عدد غرف المسكن لا يكفي للحكم على مدى كفاية هذه الغرف للساكنين ، فقــد تم سؤال أفراد العينة عن متوسط حجم غرف المسكن ، واتضح من خلال الجدول رقم (٣٥) أن ٣٣,١٪ من المساكن تقل أحجام غرفها عن ١٢م٢،و ٣١,٤ ٪ تتراوح مساحاتها بين ١٢–١٥م٢ و ١٦,٤٪ تتراوح مســاحاتها بين ١٦ – ١٩م٢ ،و ١٣,٤٪ مساحاتها بين ٢٠– ٢٤م٢ ،بينمــا ٥,٧٪ مســاحاتها أكثــر من ٢٥م٢ . وبلغ المتوسط العام لمســاحات الغرف ٢,٢٧ ، أي بمعدل يتراوح بين ١٢ – ١٥م٢ للغرفة الواحدة . ولكن هذا المعدل يختلف من حي لآخر ، حيث أشارت

نتائج تحليل التباين الأحادي إلى وجود فروق ذات دلالة إحصائية في أحجام الغرف تبعاً للأحـــياء؛ حيث كانت قيمـــة (F) ٥,٦٠٧ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ٨)، ولذلك نجد أن أكبر نسبة للمساكن المحتوية على غرف متوسط مساحاتها أقل مـــن ١٢ ^{٢} بلغت ٤٤٪ في حي عودة ، يليه حي الفيصلية بنسبة ٤٣,١٪ ، ثم حي المثناة بنســـبة ٤١,٥٪ ثم حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٤٠,٤٪ . وبلغت أعلى نسبة لمساحة ١٢ – ١٥م^{٢} نحو ٦٣,٢٪ في حي حوايا ، يليه حي شبرا بنسبة ٤٧,١٪ ،ثم حي السلامة بنسبة ٣٧٪ ثم حي الشهداء الجنوبيـــة بنسبة ٣٥,٧٪ . وبلغت أعلى نسبة لمساحة ٦– ١٩م^{٢} نحو ٣٣,٣٪ في حي الحلقة يليه حي حوايا ٣١,٦٪ ، ثم حي قروى بنسبة ٢٧,٥٪،ثم حي الجال بنسبة ٢٦,٧٪ . وبلغت أعلى نسبة لمساحة ٢٠–٢٤م^{٢} نحو ٣٩,١٪ في حي أم العراد يليه حي القطبية بنســـبة ٣٢,٢٪ ،ثم حـــي الوشـــحاء بنسبة ٣١,٦٪ ،وبلغت أعلى نسبة لمساحة ٢٥م^{٢} فأكثر ٢٣,٥٪ في حي شبرا ،يليه حـــي شـــهار بنسبة ٢٠٪ ، ثم حي السداد بنسبة ١٦,١٪ (شكل رقم ٤٧).

أما علاقة متوسط حجم غرف المسكن بالمتغيرات الأساســـية لـــرب الأســـرة والمـــتغيرات الســـكنية ، فقد تم تحديد أهم هذه المتغيرات في التأثير على متوسط حجم غرف المسكن ،وذلـــك باستخدام تحليل الانحدار المتدرج الذي أظهر خمسة متغيرات داخلة في نمـــوذج الانحـــدار ،وهـــي : مساحة المسكن ،ونوع المسكن ، والدخل الشهري لرب الأسرة ،وعمر المـــبنى ،وعـــدد غـــرف المســـكن ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد فســـرت هذه المتغيرات ٠,٣٣ من التباين في حجم غرف المسكن ، حيث فسر متغير مساحة المسكن (س١) لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٦ ، ثم تلاه متغير نوع المسكن (س٢) ، وفسرا معاً ٠,٢٩من التباين ،ثم متغير الدخل الشهري لرب الأسرة (س٣) حيث فسر مع سابقيه ٠,٣١ ، ثم متغير عمر

جدول رقم (٣٥) توزيع إجابات أرباب الأسر عن أحجام غرف المساكن حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

	الأحياء	أقم من ١٢م^{٢}		١٢–١٥م^{٢}		١٦–١٩م^{٢}		٢٠–٢٤م^{٢}		أكثر من ٢٥م^{٢}		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٥	٢١,٧	٣	١٣,٠	٤	١٧,٤	٩	٣٩,١	٢	٨,٧	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٥	١٦,٧	٦	٢٠,٠	٨	٢٦,٧	٨	٢٦,٧	٣	١٠,٠	٣٠	١٠٠
٣	جبرة	٢	٢٨,٦	٢	٢٨,٦	١	١٤,٣	١	١٤,٣	١	١٤,٣	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٥	٩,٨	١٠	١٩,٦	١٧	٣٣,٣	١٢	٢٣,٥	٧	١٣,٧	٥١	١٠٠
٥	حوايا	١	٥,٣	١٢	٦٣,٢	٦	٣١,٦	–	–	–	–	١٩	١٠٠
٦	الخالدية	٥	٢٩,٤	٥	٢٩,٤	٤	٢٣,٥	٢	١١,٨	١	٥,٩	١٧	١٠٠

٧	الريان والشرقية	٧٢	٣٦,٥	٥٧	٢٨,٩	٣٥	١٧,٨	٢٥	١٢,٧	٨	٤,١	١٩٧	١٠٠
٨	السداد	٣	٩,٧	١٠	٣٢,٣	٧	٢٢,٦	٦	١٩,٤	٥	١٦,١	٣١	١٠٠
٩	شبرا	٣	١٧,٦	٨	٤٧,١	١	٥,٩	١	٥,٩	٤	٢٣,٥	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٤	٢٠,٠	٤	٢٠,٠	٣	١٥,٠	٥	٢٥,٠	٤	٢٠,٠	٢٠	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٨٦	٤٠,٤	٧٦	٣٥,٧	٢٩	١٣,٦	١٥	٧,٠	٧	٣,٣	٢١٣	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٥٤	٣٨,٣	٤٩	٣٤,٨	١٥	١٠,٦	١٢	٨,٥	١١	٧,٨	١٤١	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٩	٣٤,٩	٢٣	٢٧,٧	١٦	١٩,٣	١٢	١٤,٥	٣	٣,٦	٨٣	١٠٠
١٤	عودة	٢٢	٤٤,٠	١٧	٣٤	٢	٤,٠٠	٥	١٠,٠	٤	٨,٠	٥٠	١٠٠
١٥	الفيصلية	٣١	٤٣,١	٢١	٢٩,٢	٩	١٢,٥	٦	٨,٣	٥	٦,٩	٧٢	١٠٠
١٦	قروى	١٠	٢٥,٠	١٠	٢٥,٠	١١	٢٧,٥	٨	٢٠,٠	١	٢,٥	٤٠	١٠٠
١٧	القطبية	١٠	١٦,٩	١٧	٢٨,٨	٦	١٠,٢	١٩	٣٢,٢	٧	١١,٩	٥٩	١٠٠
١٨	القمرية	١٥	٢٨,٣	١٥	٢٨,٣	٧	١٣,٢	١٣	٢٤,٥	٣	٥,٧	٥٣	١٠٠
١٩	المثناة	١٧	٤١,٥	١١	٢٦,٨	٤	٩,٨	٨	١٩,٥	١	٢,٤	٤١	١٠٠
٢٠	مسرة	١٢	٣٢,٤	١٣	٣٥,١	٦	١٦,٢	٥	١٣,٥	١	٢,٧	٣٧	١٠٠
٢١	المنطقةالمركزية والسلامة	٢٣	٣١,٥	٢٧	٣٧,٠	١٦	٢١,٩	٤	٥,٥	٣	٤,١	٧٣	١٠٠
٢٢	نخب	٦١	٣٩,٦	٥٣	٣٤,٤	٢٤	١٥,٦	١٤	٩,١	٢	١,٣	١٥٤	١٠٠
٢٣	النزهة	٢٤	٣٣,٨	٢٥	٣٥,٢	١٣	١٨,٣	٧	٩,٩	٢	٢,٨	٧١	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٤	٢١,١	٣	١٥,٨	٥	٢٦,٣	٦	٣١,٦	١	٥,٣	١٩	١٠٠
المجمـــوع		٥٠٣	٥٠٣	٤٧٧	٤٧٧	٢٤٩	٢٤٩	٢٠٣	١٣,٤	٨٦	٥,٧	١٥١٨	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٦٤ /٤٧

توزيع أحجام غرف المساكن حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

المسكن (س$_{٤}$) وفسر ٠,٣٢ ، ثم متغير عدد غرف المسكن (س$_{٥}$) وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٣٣ من التباين (جدول رقم ٣٦، وشكل رقم ٤٨).

وبذلك أمكن كتابة معادلة التنبؤ بحجم غرف المسكن من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= ٠,٥٥٩ + (٠,٢٧٨س$_{١}$) + (٠,١٥٩س$_{٢}$) + (٠,١٠١س$_{٣}$) + (– ٠,١٣٥س$_{٤}$) + (٠,١٢١س$_{٥}$)

جدول رقم (٣٦) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لمتوسط حجم غرف المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					Tقيمة	مستوى المعنوية	Fقيمة	مستوى المعنوية
١	مساحة المسكن	٠,٢٧٨	٠,٠٣٢	٠,٣٣٩	٨,٥٨٨	٠,٠٠	٢,٠٦,٨٨٢	٠,٠٠
٢	نوع المسكن	٠,١٥٩	٠,٠٤٩	٠,١٢٩	٣,٢٧٥	٠,٠٠	١٢٥,٠٦٦	٠,٠٠
٣	الدخل الشهري	٠,١٠١	٠,٠٢٩	٠,١٣٢	٣,٤٨٢	٠,٠٠	٩٠,٦٠٩	٠,٠٠
٤	عمر المبنى	-٠,١٣٥	٠,٠٤٩	- ٠,٠٩٨	- ٢,٧٤١	٠,٠٠	٧١,٠٤٣	٠,٠٠
٥	عدد غرف المسكن	٠,١٢١	٠,٠٤٧	٠,٠٩٩	٢,٥٧٧	٠,٠٠	٥٨,٦٩٨	٠,٠٠
المتغير التابع : متوسط حجم غرف المسكن			ثابت الانحدار : ٠,٥٥٩					
قيمة (R^2) : ٠,٣٢٩			الخطأ المعياري: ١,٠٤٦٩					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٦٥ /٤٨

علاقة أحجام غرف المساكن ببقية المتغيرات

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **درجة التزاحم داخل المساكن**

يقصد بدرجة التزاحم الأفراد الذين يسكنون في الغرفة الواحدة ، ويتم الحصـــول عليهـــا بقسمة عدد السكان في الوحدة السكنية على عدد الغرف في تلك الوحدة .

ودرجة التزاحم مؤشر دقيق للكثير من المتغيرات الاقتصـــادية والاجتماعيـــة في المنـــاطق الحضرية ؛ فكلما ارتفعت درجة التزاحم دل ذلك على انخفاض نصيب الفرد من الغرف الســـكنية ،والعكس صحيح . وهذا مؤشر واضح لانخفاض الدخل أو ارتفاعه .

ويعتبر البعض أن المكان الحضري ، أو جزء منه ، مزدحم عند ما يكون مجموع الغرف فيه أقل من مجموع السكان ، أي أن درجة التزاحم المثلى هي واحد صحيح . بمعنى أن نخصص لكل فرد غرفة واحدة (الجارالله ، ٢٠٠٠ : ٢٤٧) . ولكن المفترض أن لا يزيد عدد الأفراد في الغرفة الواحدة عن شخصين بالغين ، أسوة ببعض الدول التي تبنت هذا المعيار رسمياً للازدحام ، أو نسبة شغل المباني(مكي ،١٩٨٦ : ٨١).

ونظراً لعدم توفر بيانات تفصيلية عن السكان والمساكن ، فقد تم الاعتماد على بيانات الاستبيان ، وبالتالي أمكن الحصول على معدل عدد الأفراد لكل غرفة بقسمة متوسط عدد أفراد الأسرة على معدل عدد الغرف البالغ ٤ غرف ،ومعدل غرف النوم البالغ غرفتين ،ومعدل عدد غرف الضيوف البالغ غرفتين . فإذا افترضنا أن الأسرة سوف تستغل كل غرف المسكن للنوم فإن المعدل لكل غرفة ١,٥شخص ،وهو في هذه الحالة أعلى من درجة التزاحم المثلى درجة التزاحم المثلى . وإذا استخدمت غرف النوم وغرفة الطعام ؛ فإن المعدل لكل غرفة ٢ شخصان ، وإذا استخدمت غرف النوم فقط ؛ فإن المعدل لكل غرفة هو ٣ أشخاص . وكما أسلفنا فإن المجتمع في مدينة الطائف ملتزم إلى حد كبير بعزل غرف الضيوف عن الاستخدامات العائلية ،وفي هذه الحالة فإن درجة التزاحم عالية جداً وتفوق المعدلات العالمية .

يضاف إلى ذلك أن ٢٥٪ من الأسر لديهم خدم ،و٥,٢٪ من العائلات لديهم سائقون ؛ وهؤلاء يحتاجون إلى غرف خاصة للنوم ،كما أن ١٠,٧٪ من أرباب الأسر لديهم زوجتان ،و١,٤٪ لديهم ثلاث زوجات ،و٢٪ لديهم ٤زوجات ، مما يتطلب المزيد من غرف النوم لهذه الأسر لتحقيق الخصوصية المطلوبة .ويبين الجدول رقم (٣٧) أن ٢,٤٪ من الأسر التي عدد أفرادها أكثر من ٥ تقل غرف مساكنهم الإجمالية عن ٣ غرف ، و١١,٣٪ من هذه الفئة مساكنهم بها ٣غرف ، و٣٢,٨٪ يعيشون في مساكن بأربع غرف ،و٢٣,٣٪ مساكنهم بخمس غرف ،بينما ٣.٪ مساكنهم تزيد عن ٥ غرف ، مما يعني أن ٦٩,٨٪ من الأسر التي يزيد عدد أفرادها عن ٥ تسكن منازل عدد غرفها ٥ فأقل ،بينما ٣,٣٪ يعيشون في مساكن تزيد غرفها عن ٥غرف . وكذلك فإن ٧٨,٣٪ من الأسر التي يتراوح عددها بين ٣–٥ أفراد يعيشون في مساكن عدد غرفها أقل من ٥ غرف ، وأن ٤٨,٦٪ من الأسر التي يقل عدد أفرادها عن ٣ أفراد يعيشون في مساكن عدد غرفها ٣ فأقل .

كما أن ١,٧٪ من المساكن التي يزيد عدد غرفها عن ٥ غرف يسكنها ٣ أفراد فأقل ،و١٣,١٪ منها يسكنها ٣– ٥ أفراد ،بينما ٨٥٪ من هذه المساكن يسكنها أسر يزيد عدد ها عن ٥ أفراد . وبالمقابل نجد أن ٧٩,٥٪ من المساكن التي يقل عدد غرفها عن ٣ غرف يسكنها أسر يزيد عدد أفرادها عن ٥ أفراد ؛ مما يشير إلى أن هناك نسبة كبيرة من المساكن تحتوي على عدد من الغرف لايتناسب مع عدد أفراد الأسر التي تسكنها .

جدول رقم (٣٧) توزيع عدد أفراد الأسرة حسب أعداد الغرف في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

عدد غرف المسكن	عدد أفراد الأسرة	اقل من ٣	٣–٥	أكثر من٥	المجموع
أقل من ٣غرف	التكرار	٢	٦	٣١	٣٩
	النسبة لعدد الغرف	٥,١	١٥,٤	٧٩,٥	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	٥,٤	٢,١	٢,٤	٢,٤
٣ غرف	التكرار	٨	٣٣	١٤٨	١٨٩
	النسبة لعدد الغرف	٤,٢	١٧,٥	٧٨,٣	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	٢١,٦	١١,٧	١١,٣	١١,٦
٤ غرف	التكرار	٨	١٠١	٤٣١	٥٤٠
	النسبة لعدد الغرف	١,٥	١٨,٧	٧٩,٨	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	٢١,٦	٣٥,٨	٣٢,٨	٣٣
٥ غرف	التكرار	١١	٨١	٣٠٧	٣٩٩
	النسبة لعدد الغرف	٢,٨	٢٠,٣	٧٦,٩	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	٢٩,٧	٢٨,٧	٢٣,٣	٢٤,٤
أكثر من ٥ غرف	التكرار	٨	٦١	٣٨٩	٤٦٧
	النسبة لعدد الغرف	١,٧	١٣,١	٨٥,٢	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	٢١,٦	٢١,٦	٣٠,٣	٢٨,٦
المجموع	التكرار	٣٧	٢٨٢	١٣١٥	١٦٣٤
	النسبة لعدد الغرف	٢,٣	١٧,٣	٨٠,٥	١٠٠
	النسبة لأفراد الأسرة	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

• التهوية الطبيعية في المسكن .

من خلال الجدول رقم (٣٨) يتضح أن ٦٤٪ من أرباب الأسر يشعرون بأن التهوية الطبيعية في منازلهم كافية ، و١٠٪ يشعرون بأن التهوية غير،كافية،بينما ٢٥,١٪ يرون أن التهوية كافية نوعاً ما . وبلغ متوسط الإجابات ١,٦٠ أي بدرجة (نعم) أي كافية . إلا أن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية للتهوية في المساكن تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ٢,٨١٠ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١(ملحق رقم ٨) . وبذلك نجد أن أعلى نسبة للتهوية الجيدة بلغت ٩٠,٩٪ في حي شهار ،

يليه حي الحلقة بنسبة ٨٨,٩٪ ثم حي القطبية بنسبة ٨١٪ ، ثم حي السداد بنسبة ٨٠,٦٪ ثم حي قروى بنسبة ٧٧,٥٪ ، ثم حي أم العراد بنسبة ٧٧,٣٪ ،ثم حي شبرا بنسبة ٧٦,٥٪ ، ثم حي حوايا بنسبة ٧٥٪ ،وتصل أقل نسبة إلى ٥٣,٨٪ في حي الشهداء الشمالية ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٥٤,٣٪ ، ثم حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٥٥,٧٪ .

أما أعلى نسبة للذين يرون عدم كفاية التهوية في مساكنهم فقد بلغت ٢٢,٢٪ في حي المثناة ، يليه حي الوشحاء بنسبة ١٥,٨٪ ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ١٥,٢٪ ،ثم حي جبرا بنسبة ١٤,٣٪ . وتصل أقل نسبة إلى ١,٩٪ في حي شهار يليه حي الحلقة بنسبة ٣,٢٪ .

أما الذين يرون أن التهوية غير كافية نوعاً ما فقد بلغت أعلى نسبة لهم ٣٢,٧٪ في حي عودة ،ثم حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٣٢,٢٪ ،ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٣٢٪ ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٣٠,٥٪ . وتصل أقل نسبة إلى ٩,١٪ في حي شهار وحي أم العراد ، ثم حي الحلقة بنسبة ٩,٣٪ ، ثم حي السداد بنسبة ١٢,٩٪ (شكل رقم ٤٩) .

وبذلك يتبين أن الأحياء التي تسوء فيها التهوية هي الأحياء التي تقترب من المنطقة المركزية ، وهي كما أسلفنا أحياء قديمة شديدة الكثافة السكانية سيئة التخطيط .

جدول رقم (٣٨) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مستوى التهوية في مساكنهم حسب الأحياء
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	التهوية كافية		التهوية كافية نوعًاما		التهوية غير كافية		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١٧	٧٧,٣	٢	٩,١	٣	١٣,٦	٢٢	١٠٠
٢	الجال	٢٣	٧٤,٢	٧	٢٢,٦	١	٣,٢	٣١	١٠٠
٣	جبرا	٤	٥٧,١	٢	٢٨,٦	١	١٤,٣	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٤٨	٨٨,٩	٥	٩,٣	١	١,٩	٥٤	١٠٠

٥	حوايا	١٥	٧٥,٠	٣	١٥,٠	٢	١٠,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	١٢	٧٠,٦	٤	٢٣,٥	١	٥,٩	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	١١٤	٥٤,٣	٦٤	٣٠,٥	٣٢	١٥,٢	٢١٠	١٠٠
٨	السداد	٢٥	٨٠,٦	٤	١٢,٩	٢	٦,٥	٣١	١٠٠
٩	شبرا	١٣	٦٧,٥	٣	١٧,٦	١	٥,٩	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٢٠	٩٠,٩	٢	٩,١	–	–	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	١٢١	٥٣,٨	٧٢	٣٣,٠	٣٢	١٤,٢	٢٢٥	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٨٣	٥٥,٧	٤٨	٣٢,٢	١٨	١٢,١	١٤٩	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٦١	٦٩,٣	١٧	١٩,٣	١٠	١١,٤	٨٨	١٠٠
١٤	عودة	٣٠	٦١,٢	١٦	٣٢,٧	٣	٦,١	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	٥١	٦٨,٠	٢١	٢٨,٠	٣	٤,٠	٧٥	١٠٠
١٦	قروى	٣١	٧٧,٥	٧	١٧,٥	٢	٥,٠	٤٠	١٠٠
١٧	القطبية	٤٧	٨١,٠	٩	١٥,٥	٢	٣,٤	٥٨	١٠٠
١٨	القمرية	٤٤	٧١,٠	١٦	٢٥,٨	٢	٣,٢	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٢٧	٦٠,٠	٨	١٧,٨	١٠	٢٢,٢	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	٢٥	٦٢,٥	١٠	٢٥,٠	٥	١٢,٥	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٥٠	٦٦,٧	١٦	٢١,٣	٩	١٢,٠	٧٥	١٠٠
٢٢	نخب	٩٥	٥٧,٢	٤٩	٢٩,٥	٢٢	١٣,٣	١٦٦	١٠٠
٢٣	النزهة	٥٥	٧٠,٥	١٤	١٧,٩	٩	١١,٥	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء	١٣	٦٨,٤	٣	١٥,٨	٣	١٥,٨	١٩	١٠٠
المجموع		١٠٢٤	٦٤	٤٠٢	٢٥,١	١٧٤	١٠,٩	١٦٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم /٤٩

توزيع إجابات أرباب الأسر عن التهوية الطبيعية في المسكن

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة التهوية الطبيعية في المسكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والمتغيرات السكنية ؛ فقد تم الحصول على أهم المتغيرات المؤثرة في التهوية الطبيعية في المسكن باستخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج ، الذي أظهر ستة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، هي: مساحة المسكن وعدد غرف المسكن ،والارتدادات،وتكلفة المبنى ،والمستوى التعليمي،والدخل الشهري ؛ وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل ،ومع كثرة هذه المتغيرات إلا أنها لم تفسر سوى ٠,١٠ من التباين في التهوية الطبيعية في المسكن في مدينة الطائف ؛ حيث أن متغير مساحة المسكن ($س_1$) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٥٠ ، ثم تلاه متغير عدد غرف

المسكن (س$_{٢}$) حيث فسرا معاً ٠,٠٧١ ، ثم متغير الإرتدادات (س$_{٣}$) وفسر مع المتغيرات السابقة ٠,٠٨٤ ، ثم متغير تكلفة المبنى (س$_{٤}$) ،وفسر مع سابقيه ٠,٠٩٠ من التباين ، ثم متغير المستوى التعليمي (س$_{٥}$) ،وفسر مع سابقيه ٠,٠٩٦ ، ثم متغير الدخل الشهري وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,١٠٥ من التباين (جدول رقم ٣٩ ، وشكل رقم ٥٠) .

وقد يعزى انخفاض التفسير لهذه العوامل إلى وجود عوامل أخرى قد يكون لها تأثير على التهوية كالعوامل الطبيعية المتمثلة في المناخ وخصائصه ، مثل: اتجاه الرياح ، والتي قد يكون لها تأثير على التهوية الطبيعية في المساكن .

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بالتهوية الطبيعية في المسكن من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي:

ص= ١,٧٦٦ + (– ٤,٣٦٧س$_{١}$) + (– ٨,٠٥٧ س$_{٢}$) + (– ٤,٥٨٣س$_{٤}$) + (٧,٣٩٣س$_{٥}$) + (– ٦,١٩٧س$_{٦}$) .

جدول رقم (٣٩) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والمتغيرات السكنية المفسرة للتهوية الطبيعية في المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	مساحة المسكن	– ٤,٣٦٧	٠,٠٢٥	– ٠,٠٨٢	– ١,٧٤٢	٠,٠١	٣٢,٨٨٣	٠,٠٠
٢	عدد غرف المسكن	–٨,٠٥٧	٠,٠٣٤	–٠,١٠١	– ٢,٣٦٧	٠,٠١	٢٣,٧٥٥	٠,٠٠
٣	الإرتدادات	– ٠,٢٠٢	٠,٠٧٣	٠,١٢٠	٢,٧٦٢	٠,٠٠	١٨,٩٦٢	٠,٠٠
٤	تكلفة المبنى	– ٤,٥٨٣	٠,٠٢٣	– ٠,٠٩٠	– ١,٩٥٠	٠,٠١	١٥,٣٩٤	٠,٠٠
٥	المستوى التعليمي	٧,٣٩٣	٠,٠٢٤	٠,١٤٥	٣,٠٤٣	٠,٠٠	١٣,٢٢٩	٠,٠٠
٦	الدخل الشهري	–٦,١٩٧	٠,٢٥	– ٠,١٢٦	– ٢,٤٤٠	٠,٠١	١٢,١٠٤	٠,٠٠
المتغير التابع : التهوية الطبيعية في المسكن			ثابت الانحدار : ١,٧٦٦					
قيمة (R^2) : ٠,١٠٥			الخطأ المعياري: ٠,٧٩٠٦					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم /٥٠

العلاقات الخطية للمتغيرات المفسرة للتهوية الطبيعية في المسكن

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **الإضاءة الطبيعية في المسكن .**

من خلال الجدول رقم (٤٠) يتبين أن ٧١,٥ من أرباب الأسر يرون أن الإضاءة الطبيعية في منازلهم كافية ،و١٠,٥٪ منهم يرون عدم كفاية الضوء الطبيعي بينما ١٨,١٪ يرون بأن الإضاءة كافية نوعاً ما . وبلغ متوسط الإجابات ١,٤٦ أي بدرجة (نعم) أو إضاءة كافية . ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي ؛ أظهرت أن هناك فروق ذات دلالة إحصائية للإضاءة الطبيعية في المساكن تبعاً للأحياء ؛حيث كانت قيمة (F) ١,٩٨٦ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل

من ٠,٠١ (ملحق رقم ٨) ؛ ولذلك نجد أن أعلى نسبة لمن يرون كفاية الضوء الطبيعي بلغت ٩٠,٩٪ في حي شهار ، يليه حي الحلقة بنسبة ٨٨,١٪ ،ثم حي الجال بنسبة ٨٦,٢٪ ، ثم حي جبرا بنسبة ٨٥,٧٪ ، ثم حي الفيصلية بنسبة ٨١,١٪ ، وتصل النسبة إلى ٥٩,٢٪ في حي عودة.

أما الذين يرون أن الإضاءة غير كافية في مساكنهم ، فأعلى نسبة لهم بلغت ٢١,١٪ في حي الوشحاء ،يليه حي الخالدية بنسبة ١٨,٨٪،ثم حي عودة بنسبة ١٨,٤٪ ثم حي المثناة بنسبة ١٥,٩٪ ، ثم حي الريان والشرقية بنسبة ١٣,٥٪ ، وتصل أقل نسبة إلى ٢,٧٪ في حي الفيصلية يليه حي الحلقة بنسبة ٣,٧٪ ،ثم حي حوايا بنسبة ٥٪ ، ثم حي القطبية بنسبة ٥,١٪ .

أما الذين يرون أن الإضاءة كافية نوعاً ما ، فأعلى نسبة لهم بلغت ٢٥,٦٪ في حي مسرة يليه حي القمرية بنسبة ٢٤,٦٪،ثم حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٢٢,٨٪ ،ثم حي عودة بنسبة ٢٢,٤٪ . وتصل أدنى نسبة إلى ٩,٧٪ في حي السداد يليه حي قروى بنسبة ١٠٪ ، ثم حي المثناة بنسبة ١١,٤٪ (شكل رقم ٥١).

وبذلك يلاحظ أن الإضاءة الكافية تتوفر غالباً في الأحياء الحديثة الواقعة في أطراف المدينة ، كحي الحلقة وأم العراد والسداد ، بينما تزيد المعاناة في الإضاءة كلما اقتربنا من وسط المدينة .

جدول رقم (٤٠) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مستوى الإضاءة الطبيعية في مساكنهم حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	إضاءة كافية		إضاءة كافية نوعاً ما		إضاءة غير كافية		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١٧	٧٣,٩	٣	١٣,٠	٣	١٣,٠	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٢٥	٨٦,٢	٤	١٣,٨	–	–	٢٩	١٠٠
٣	جبرا	٦	٨٥,٧	١	١٤,٣	–	–	٧	١٠٠

٤	الحلقة	٤٩	٩٠,٧	٣	٥,٦	٢	٣,٧	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	١٥	٧٥,٠	٤	٢٠,٠	١	٥,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	١١	٦٨,٨	٢	١٢,٥	٣	١٨,٨	١٦	١٠٠
٧	الريان والشرقية	١٣٩	٦٧,١	٤٠	١٩,٣	٢٨	١٣,٥	٢٠٧	١٠٠
٨	السداد	٢٨	٩٠,٣	٣	٩,٧	–	–	٣١	١٠٠
٩	شبرا	١٣	٧٦,٥	٣	١٧,٦	١	٥,٩	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٢٠	٩٠,٩	٢	٩,١	–	–	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	١٤٤	٦٤,٣	٥١	٢٢,٨	٢٩	١٢,٩	٢٢٤	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٩٧	٦٦,٤	٣٠	٢٠,٥	١٩	١٣,٠	١٤٦	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٦٣	٧٠,٨	١٦	١٨,٠	١٠	١١,٢	٨٩	١٠٠
١٤	عودة	٢٩	٥٩,٢	١١	٢٢,٤	٩	١٨,٤	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	٦٠	٨١,١	١٢	١٦,٢	٢	٢,٧	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	٣٢	٨٠,٠	٤	١٠,٠	٤	١٠,٠	٤٠	١٠٠
١٧	القطبية	١٠٩	٨٨,١	٤	٦,٨	٣	٥,١	٥٩	١٠٠
١٨	القمرية	٤٢	٦٨,٩	١٥	٢٤,٦	٤	٦,٦	٦١	١٠٠
١٩	المثناة	٣٢	٧٢,٧	٥	١١,٤	٧	١٥,٩	٤٤	١٠٠
٢٠	مسرة	٢٦	٦٦,٧	١٠	٢٥,٦	٣	٧,٧	٣٩	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٥٣	٧١,٦	١٦	٢١,٦	٥	٦,٨	٧٤	١٠٠
٢٢	نخب	١٤	٦٥,٧	٣٦	٢١,٧	٢١	١٢,٧	١٦٦	١٠٠
٢٣	النزهة	٥٨	٧٥,٣	١١	١٤,٣	٨	١٠,٤	٧٧	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٦٦,٧	٧٣,٧	١	٥,٣	٤	٢١,١	١٩	١٠٠
المجمـــــــــــــــوع		١١٣٤	٧١,٥	٢٨٧	١٨,١	١٦٦	١٠,٥	١٥٨٧	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شل/٥١

الإضاءة الطبيعية في المسكن

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

أما علاقة الإضاءة الطبيعية في المسكن بمتغيرات الدراسة فقد تم استخلاص أهمها وأكثرها تأثيراً باستخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج ، الذي يبين أن هناك متغيرين داخلين في النموذج وهما:التهوية في المسكن ونوع المسكن ؛ وذلك لأن قيمة (T) دالة إحصائياً عند أقل من ٠,٠١ ، وقد فسر هذان المتغيران ٠,٢٣ من التباين حيث فسر الأول ($س_١$) مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٢٢ ،وفسر الثاني ($س_٢$) مع المتغير الأول ٠,٢٣ من التباين (جدول رقم ٤١ ،وشكل رقم ٥٢)

ومن هنا أمكن كتابة معادلة التنبؤ بالإضاءة الطبيعية في المسكن من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= ٠,٩٩٤ + (٠,٣٩٢س$_{١}$) + (– ٧,٨٧٠س$_{٢}$)

جدول رقم (٤١) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة للإضاءة الطبيعية في المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	التهوية الطبيعية في المسكن	٠,٣٩٢	٠,٠٣١	٠,٤٤٨	١٢,٤٨٢	٠,٠٠	١٧٥,٣٢١	٠,٠٠
٢	نوع المسكن	– ٧,٨٧٠	٠,٠٢٥	– ٠,١١١	– ٣,٠٩٧	٠,٠٠	٩٣,٦٧١	٠,٠٠
	المتغير التابع : الإضاءة الطبيعية في المسكن				ثابت الانحدار : ٠,٩٩٤			
	قيمة (R^2) : ٠,٢٣٢				الخطأ المعياري: ٠,٦٣٧٣			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٥٦ /٥٢

العلاقات الخطية للمتغيرات السكنية المفسرة للإضاءة الطبيعية في المسكن

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

الفصل الخامس
ملكية المساكن وأسعارها في مدينة الطائف

١- ملكية المساكن في مدينة الطائف.

٢- أسعار المساكن في مدينة الطائف

٣- القيمة الايجارية للمساكن في مدينة الطائف

تمهيد:

تسعى الأسر جاهدة نحو توفير المسكن الملائم لاحتياجاها ، ولتحقيق ذلك يتم الادخار لعدة سنوات – تزيد أو تنقص حسب أسعار الأراضي وتكلفة البناء أو الشراء– لتوفير قيمة الأرض ، ومن ثم البناء أو شراء مسكن جاهز بتمويل ذاتي أو بالاعتماد على المصادر التمويلية المتاحة مثل : صندوق التنمية العقارية ، والبنوك التجارية ، ويكون اهتمام الأسر بأسعار المساكن موازياً للاهتمام بالقيمة الايجارية لها ؛ لأن الأسر عندما تخطط لامتلاك مسكن هي مازالت أسر مستأجرة .

لذا فإن هذا الجزء من الدراسة يبحث في أنواع ملكيـــة المســـاكن ، وطـــرق تملكهـــا ، وأسعارها، وقيمها الإيجارية ،و العوامل المؤثرة فيها ، وعلاقة هذه المتغيرات مـــع بعضـــها ، ومـــع متغيرات رب الأسرة الأساسية .

١ ـ ملكية المساكن في مدينة الطائف .

- توزيع ملكية المساكن حسب الأحياء في مدينة الطائف .

بما أن المسكن إحدى أهم ضرورات الحياة ، فإن أرباب الأسر يسعون إلى توفير المســـاكن الملائمة لأسرهم بشتى الطرق ؛ فيبقى المسكن في أولوية الأهداف المستقبلية للأســـرة منـــذ بدايـــة تكوينها . ومن هنا تأتي أهمية توفير المسكن سواءً بطريقة التملك أو الإيجار أو عن طريـــق الســـكن الحكومي ،أو السكن المقدم من أصحاب العمل في القطاع الخاص .

وفي مدينة الطائف يوضح الجدول رقم (٤٢) أن نسبة ٥٢٪ من المساكن مملوكة، بينما نحو ٤٦٪ منها مستأجرة ،والنسبة الباقية سكن حكومي ،ومقدمة من أصحاب الأعمال . وبذلك فـــإن نسبة المستأجرين تقترب من نصف الأسر في مدينة الطائف . وهذا مؤشر على العقبات التي تعترض الأسر حيال بناء المساكن ؛ ومن أهمها ارتفاع أسعار الأراضي ،وزيادة تكاليف المباني ،وتأخر قروض صندوق التنمية العقارية .

جدول رقم (٤٢) توزيع مساكن عينة الدراسة في مدينة الطائف حسب نوع ملكية المســـكن لعام ١٤٢١هـ

م	نوع ملكية المسكن	التكرار	النسبة ٪
١	ملك	٨٤٤	٥٢
٢	مستأجر	٧٤٦	٤٥,٩
٣	حكومي	٢٢	١,٤
٤	مقدم من صاحب العمل	١٢	٠,٧

المجمـــــــــــــــوع	١٦٢٤	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

ويختلف توزيع ملكية المساكن من حي لآخر ؛حيث يبين الجدول رقم (٤٣) أن أكبر نسبة من المساكن المملوكة تقع في حي الشهداء الجنوبية ، بنسبة ١٣,٥٪ ، ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ١٠,٩٪ ، ثم حي الريان والشرقية بنسبة ١٠,٦٪ ثم حي نخب بنسبة ٩,٧ ٪. ويمكن أن يعـزى ذلك إلى وجود مســـاكن ملائمة للتملك من حيث قيمة المسكن ، لأن معظم المساكن مبنية على قطع لا تتعدى مساحاتها ١٠٠–٢٠٠متر مربع . ثم تتوزع النسب الباقية على الأحيـاء الأخـرى لنصل إلى أقل الأحياء بنسبة التملك ،وهي أحياء حوايا ،والخالدية ؛ لأن هذه المنـاطق تحولـت إلى مناطق استثمارية هجر أصحابها هذه المساكن وانتقلوا إلى مســاكن أفضـل ، واســتثمروا هــذه الوحدات السكنية بتأجيرها .

أما المساكن المستأجرة فترتفع نسبتها إلى أعلى حد لها في حي الشهداء الجنوبية ١٥,١٪،ثم حي نخب ١١,٦٪ ، ثم حي الشهداء الشمالية ٧,٣٪،ثم حي السلامة ٦,٧٪ . ويمكـن تفسـير ارتفاع هذه النسب بوجود المساكن الملائمة للكثير من فئات المجتمـع ، ولاسـيما ذوي الـدخل المحدود؛ حيث يتمكن رب الأسرة من اختيار المسكن الملائم لدخله الشـهري . وتتـدرج نسـب المساكن إلى الأقل في بقية الأحياء ، لنصل إلى اقل الأحياء في نسبة المساكن المستأجرة ، وهي: جبرا ٠,١٪ ،وحي الوشحاء ٠,٨٪ ،وحي عودة ٠,٩٪ ؛ وحي أم العراد ٠,٩٪ ،وذلـك لأن هـذه الأحياء ترتفع فيها الإيجارت ،ولا يميل إليها المستأجرون بنفس النسبة في الأحياء الأخرى ، التي تقل عنها في الإيجارت للوحدة السكنية .

جدول رقم (٤٣) توزيع مساكن عينة الدراسة حسب نوع ملكية المساكن في أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	ملك		مستأجر		حكومي		مقدم من صاحب العمل		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١٦	١,٩	٦	٠,٨	–	–	١	٨,٣	٢٣	١,٤
٢	الجال	١٣	١,٦	١٦	٢,٢	١	٥,٠	١	٨,٣	٣١	١,٩
٣	جبرا	٥	٠,٦	١	٠,١	١	٥,٠	–	–	٧	٠,٤

٤	الحلقة	٤٤	٥,٣	٩	١,٢	١	٥,٠	–	–	٥٤	٣,٤
٥	حوايا	٤	٠,٥	١٦	٢,٢	–	–	–	–	٢٠	١,٢
٦	الخالدية	٧	٠,٨	٨	١,١	١	٥,٠	١	٨,٣	١٧	١,١
٧	الريان والشرقية	٨٨	١٠,٦	١١٩	١٦,٠	١	٥,٠	١	٨,٣	٢٠٩	١٣,٠
٨	السداد	١٨	٢,٢	١٣	١,٧	–	–	–	–	٣١	١,٩
٩	شبرا	٣	٤	١٣	١,٧	١	٥,٠	–	–	١٧	١,١
١٠	شهار	١٥	١,٨	٧	٠,٩	–	–	–	–	٢٢	١,٤
١١	الشهداء الجنوبية	١١٢	١٣,٥	١١٢	١٥,١	–	–	–	–	٢٢٤	١٤,٠
١٢	الشهداء الشمالية	٩٠	١٠,٩	٥٤	٧,٣	٢	١٠٤	٢	١,٤	١٤٨	٩,٢
١٣	العقيق والعزيزية	٤٥	٥,٤	٣٨	٥,١	٣	١٥,٠	٢	١٦,٧	٨٨	٥,٥
١٤	عودة	٤٣	٥,٢	٧	٠,٩	–	–	–	–	٥٠	٣,١
١٥	الفيصلية	٣٨	٤,٦	٣٥	٤,٧	١	٥,٠	١	٨,٣	٧٥	٤,٧
١٦	قروى	٢١	٢,٥	٢٠	٢,٧	–	–	–	–	٤١	٢,٦
١٧	القطبية	٣٩	٤,٧	٢٠	٢,٧	١	٥,٠	–	–	٦٠	٣,٧
١٨	القمرية	٢٨	٣,٤	٣١	٤,٢	–	–	١	٨,٣	٦٠	٣,٧
١٩	المثناة	٢٠	٢,٤	٢٢	٣,٠	٢	٤,٥	–	–	٤٤	٢,٧
٢٠	مسرة	٢٦	٣,١	١٤	١,٩	–	–	–	–	٤٠	٢,٥
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢٤	٢,٩	٥٠	٦,٧	–	–	١	٨,٣	٧٥	٤,٧
٢٢	نخب	٨٠	٩,٧	٨٦	١١,٦	٢	١٠,٠	–	–	١٦٨	١٠,٥
٢٣	النزهة	٣٦	٤,٤	٤٠	٥,٤	٢	١٠,٠	١	٨,٣	٧٩	٤,٩
٢٤	الوشحاء وأم السباع	١٢	١,٥	٦	٠,٨	١	٥,٠	–	–	١٩	١,٢
المجموع		٨٢٧	١٠٠	٧٤٣	١٠٠	٢٠	١٠٠	١٢	١٠٠	١٦٠٢	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

أما المساكن الحكومية فهي محدودة ،وتنحصر في بعض الأحياء دون الأخرى ،وليست مبان حكومية بل مستأجرة ، فيما عدا سكن الضباط شمال حي الفيصلية . ويستأثر حي العقيق والعزيزية بأعلى نسبة من هذه المساكن بلغت ١٥٪ ، يليه حي النزهة ،وحي نخب بنسبة ١٠٪ لكل منهما ، ثم أحياء الخالدية ،والوشحاء ،والفيصلية ،والحلقة بنسبة ١٪ لكل منها .

أما المساكن المقدمة من أصحاب الأعمال في القطاع الخاص فهي محدودة أيضـــاً . وأكـــبر نسبة منها توجد في حي العقيق والعزيزية ١٦,٧٪ ، ثم أحياء المركزية والسلامة ، والنزهـــة ، وأم العراد ، والخالدية ، والقمرية ، والجال والفيصلية ، بنسبة ٨,٣٪ لكل منها (شكل رقم ٥٣)

شكل رقم /٥٣

توزيع المساكن حسب نوع الملكية في أحياء مدينة الطائف

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **علاقة ملكية المساكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والخصائص السكنية .**

للتعرف على العلاقة بين متغيرات الدراسة وملكيات المساكن ؛ تم استخدام مربع كاي (كا^2) لفحص الاختلافات بين التوزيع الحقيقي المشاهد ،وبين التوزيع النظري لمتغير نوع المسكن مع بقية متغيرات الدراسة ، ثم معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة واتجاه العلاقة بين المتغيرات. وقد أظهرت النتائج كثيراً من العلاقات الدالة إحصائياً عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛تم ترتيبها في الجدول

رقم (٤٤) تنازلياً حسب قوة الارتباط . وسوف نتناول هذه العلاقات مع المتغيرات الاجتماعية لرب الأسرة ،و مع المتغيرات السكنية المتعلقة بخصائص المساكن ، على النحو التالي :-

جدول رقم (٤٤) قيمة مربع كاي (كا٢) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين أنواع ملكيات المساكن والمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والخصائص السكنية في مدينة الطائف مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط لعام ١٤٢١هـ

م	تصنيف المتغيرات	المتغيرات	مربع كاي (كا٢)			معامل ارتباط بيرسون	
			قيمة (كا٢)	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	المتغيرات الأساسية لرب الأسرة	الجنسية	٢١٤,٩٠	٣	٠,٠٠	٠,٣٣	٠,٠٠
٢		الدخل الشهري	٥٨,٧٣	١٥	٠,٠٠	٠,١٧-	٠,٠٠
٣		العاملة المنزلية	٢٤,٦٩	٣	٠,٠٠	٠,١٦	٠,٠٠
٤		العمر	١١٢,٨٤	١٢	٠,٠٠	٠,١٥-	٠,٠٠
٥		المهنة	١٦٣,٨١	١٥	٠,٠٠	٠,١٣-	٠,٠٠
٦		عدد أفراد الأسرة	٤١,٤٠	٦	٠,٠٠	٠,١٢-	٠,٠٠
٧		السائق الخاص	٢٤,٦٩	٣	٠,٠٠	٠,١٢	٠,٠٠
٨		عدد الزوجات	٢٩,٦٠	١٢	٠,٠٠	٠١٠-	٠,٠٠
٩	المتغيرات السكنية	عدد غرف النوم	١٦٠,٥٨	٩	٠,٠٠	٠,٢٨-	٠,٠٠
١٠		عدد غرف الضيوف	١٣٦,٢٩	٩	٠,٠٠	٠,٢٧-	٠,٠٠
١١		عدد غرف المسكن	١١٨,٣٩	١٢	٠,٠٠	٠,٢٦-	٠,٠٠
١٢		مساحة المسكن	١١٨,٣٩	١٢	٠,٠٠	٠,٢٤-	٠,٠٠
١٣		الارتدادات	٧٣,٢٧	٣	٠,٠٠	٠,١٨	٠,٠٠
١٤		خدمات المياه	٤٧,٥٣	٣	٠,٠٠	٠,١٥-	٠,٠٠
١٥		حجم غرف المسكن	٥٠,٦٥	١٢	٠,٠٠	٠,١٣-	٠,٠٠
١٦		الضوء في المسكن	٤٢,٥١١	٦	٠,٠٠	٠,١٢	٠,٠٠
١٧		خدمات الصرف الصحي	٤٢,٦٤	٣	٠,٠٠	٠,١١-	٠,٠٠
١٨		التهوية في المسكن	٤٥,٠٩	٦	٠,٠٠	٠,١١	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية -مسح العينات-١٤٢١هـ.

-علاقة ملكية المسكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة .

من خلال الجدول السابق رقم (٤٤) اتضح أن ملكية المسكن حققت كثيراً من العلاقات الدالة إحصائياً مع المتغيرات الأساسية لرب الأسرة ، كان أقواها تلك العلاقة مع متغير الجنسية ؛ حيث كانت قيمة (كا٢) ٢١٤,٩٠ عند ٣ درجات حرية وبمعامل ارتباط ٠,٣٣ . وهذا يشير إلى

وجود علاقة طردية متوسطة القوة تعني اتجاه تملك المساكن إلى الزيادة كلما تزايد عدد السعوديين ، وذلك لأن التملك غير مسموح به حتى وقت قريب بالنسبة للأجانب ، و معظمهم من فئات العمال العاديين . أما بقية العلاقات فهي ضعيفة القوة . ومن أجل توضيح أهم هذه المتغيرات ، وأقواها تأثيراً في ملكية المساكن في مدينة الطائف ، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات الاجتماعية على نوع الملكية ؛ وقد أظهر التحليل ستة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ،وهي : الجنسية ، والعمر ، والعاملة المترلية ، والحالة الزواجية ، والمهنة ، والدخل الشهري . وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقل من ٠,٠١ ، ولكن هذه المتغيرات لم تفسر سوى ١٨٪ من التباين في أنواع ملكية المساكن في مدينة الطائف ؛حيث أن متغير الجنسية (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,١٠٦ ، ثم تلاه متغير العمر(س٢) حيث فسرا معاً ٠,١٥٨ ، ثم متغير العاملة المترلية(س٣) حيث فسر مع المتغيرات السابقة ٠,١٦٩ ،ثم متغير الحالة الزواجية (س٤) وفسر مع سابقيه ٠,١٧٦ ، ثم متغير المهنة (س٥) ،وفسر مع سابقيه ٠,١٨٠ ثم متغير الدخل الشهري (س٦) ، وفسر مع جميع المتغيرات ٠,١٨٨من التباين (جدول رقم ٤٥ ،وشكل رقم ٥٤).

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بملكية المسكن من خلال المتغيرات الستة المفسرة على النحو التالي :

ص= ١,٧٩٣ + (٠,٥٧٧س١)+ (-٠,١٢٩س٢) + (٠,١٠٧س٣) + (-٠,٤٠١س٤)
+(-٤,٠١٢س٥) + (-٣,٦٩٩س٦)

ومن خلال النتائج السابقة نرفض فرضية العدم الثالثة التي تقول : لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين ملكية المسكن ، ومستوى دخل الفرد في مدينة الطائف ، ونقبل الفرضية البديلة، وهي: توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين ملكية المسكن والدخل الشهري.

جدول رقم (٤٥) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة المفسرة لأنواع ملكيات المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	الجنسية	٠,٥٧٧	٠,٤٩	٠,٣٠١	١١,٧٣٨	٠,٠٠	١٦٤,٤٦	٠,٠٠
٢	العمر	-٠,١٢٩	٠,٠١٨	-٠,١٩٧	-٧,١١٢	٠,٠٠	١٣٠,٦٤٧	٠,٠٠
٣	العاملة المنزلية	٠,١٠٧	٠,٠٣٤	٠,٠٨١	٣,١٣٥	٠,٠٠	٩٤,٢٢٠	٠,٠٠
٤	الحالة الزواجية	-٠,٤٠١	٠,١٣٢	-٠,٠٧٥	-٣,٠٣٨	٠,٠٠	٧٤,٠١٠	٠,٠٠
٥	المهنة	-٤,٠١٢	٠,٠١١	-٠,١١١	-٣,٨٠٤	٠,٠٠	٦٠,٩٢٤	٠,٠٠
٦	الدخل الشهري	-٣,٦٩٩	٠,١٠	-٠,١٠٥	-٣,٦٦٢	٠,٠٠	٥٣,٤٥٩	٠,٠٠

المتغير التابع : نوع ملكية المسكن   ثابت الانحدار : ١,٧٩٣

قيمة (R^2) : ٠,١٨٨   الخطأ المعياري: ٠,٥١٨٨

شكل رق/٥٤

علاقة نوع ملكية المسكن بالمتغيرات الاجتماعية

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

ـ علاقة ملكية المسكن بالخصائص السكنية .

من خلال النتائج الموضحة في الجدول السابق رقم (٤٤) هناك الكثيرمن المــتغيرات ذات العلاقة الدالة إحصائياً عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مع متغير ملكية المساكن ،وهي :

متغيرات عدد غرف النوم ،وعدد غرف الضيوف ،وعدد غرف المســـكن ؛ حيــث كانــت قــيمة (كا٢) لهذه المتغيرات على التوالي ١٦٠,٥٨ ،و١٣٦,٢٩ عنــد ٩ درجــات حريــة ، و١١٨,٣٩ عند ١٢ درجة حرية ، وبمعاملات ارتباط تراوحت بــين –٠,٢٦ إلى –٠,٢٨ ؛ممــا

يشير إلى وجود علاقة عكسية ضعيفة القوة ، تدل على اتجاه أعداد الغرف إلى التزايد كلما تناقصت أعداد المساكن المستأجرة والحكومية والمقدمة من أصحاب العمل . وقد يعود ذلــك إلى أن هــذه المســـــاكن تميل إلى الطبيعة الإســـــتثمارية التي تفضل زيادة عدد الوحدات على حســـــاب عدد الغــرف (شكل ٥٥ أ ،ب ،جــ) .

أما متغير مساحة المسكن فقد كانت قيمة (كا٢) ١١٨,٣٩ عند ١٢ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,٢٤ ؛ مما يشير إلى وجود علاقة عكسية ضعيفة القوة ، تدل على اتجاه أعداد المســاكن غير المملوكة إلى التناقص كلما زادت المساحة ؛ حيث بلغت نسبة المساكن التي تزيد مساحتها عــن ٢٥٠متر مربع ٣٣,٢٪ للمساكن المملوكــة ، و١١,٧٪ للمســاكن المســتأجرة ، و١١,١٪ للمساكن الحكومية ،و١٨,٢٪ للمساكن المقدمة من أصحاب العمل ، وقد يعزى ذلــك لــنفس السبب الذي ذكر بالنسبة لأعداد الغرف (شكل ٥٥ د).

وحقق متغير الإرتدادات – أي الفراغات المحيطة بالمسكن – علاقة طردية ضعيفة ، حيــث كانت قيمة (كا٢) ٧٣,٢٧ عند ١٣ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,١٨ . وهذه العلاقة تشــير إلى اتجاه الارتدادات نحو التزايد كلما تزايدت المساكن المملوكة (شكل ٥٥ هــ).

وسجل متغير خدمات المياه علاقة عكسية ضعيفة ، حيث كانت قيمة (كا٢) ٤٧,٥٣ عند ٣ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,١٥ ؛ مما يشير إلى وجود علاقة عكسية ضعيفة تدل على اتجــاه خدمات المياه إلى التناقص بتزايد ملكية المساكن . وقد يعزى ذلك إلى أن المساكن المملوكــة تقــع غالباً في المخططات الجديدة نحو أطراف المديـــنة ،والتي لا تتمتع بوجود هــذه الـــــخدمات (شكل ٥٥ و).

وهناك علاقة عكسية ضعيفة مع متغيرحجم غرف المسكن ، حيث كانــت قيمــة (كــا٢) ٥٠,٦٥ عند ١٢ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,١٣ ؛مما يدل على اتجاه أحجــام الغــرف إلى التناقص كلما زادت أعداد المساكن غير المملوكة ؛ لأن المســاكن غيرالمملوكــة معظمهــا شــقق استثمارية تتميز بصغر مساحات الغرف (شكل ٥٥ ز).

أما متغيري الإضاءة والتهوية في المسكن فقد كانت قيمة (كا[٢]) للأول ٤٢,٥١١عنــد ٦ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,١٢ ، وللثاني ٤٥,٠٩ عند ٦ درجات حرية ،وبمعامل ارتبــاط ٠,١١ مما يشير إلى وجود علاقة طردية ضعيفة تدل على اتجاه الإضاءة والتهوية نحو التحسن كلما زادت ملكيات المساكن . وذلك لأن المساكن المملوكة غالباً تتميز بالمســاحة الواســعة ووجــود الإرتدادات ، وبالتالي تزايد إمكانية وجود الإضاءة ، والتهوية الكافية (شكل ٥٥ حــ، ط) .

وتوجد علاقة عكسية ضعيفة مع متغير خدمات الصرف الصحي ،وقد كانت قيـــــم (كا[٢]) ٤٢,٦٤ عند ٣ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط – ٠,١١؛مما يشير إلى اتجاه خدمات الصرف الصحي إلى التناقص كلما زادت ملكيات المساكن ، وقد يعزى ذلك للسبب نفسه الــذي ذكــر بالنسبة لخدمات المياه (شكل ٥٥ ي).

شكل رقم /٥٥

علاقة نوع ملكية المسكن بالخصائص السكنية

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

٥ ـ طرق تملك المساكن في مدينة الطائف .

- **طرق التملك السائدة في مدينة الطائف** .

تحصل الأسر على المساكن الخاصة المملوكة بتخصيص جل مدخراتها لهذا الغرض ،وتتعدد طرق التملك بين شراء الأرض والبناء بتمويل ذاتي دون أي مساعدات ،وبين الاستعانة بصندوق التنمية العقارية لبناء المسكن ، أو شراء مسكن بدفع السعر كاملاً ،أو تملك المسكن بالأقساط الشهرية لصاحب العقار ، أو للبنوك التي تستثمر جزءاً من أموالها في تقسيط العقار .

وفي مدينة الطائف أظهرت نتائج الاستبيان أن ٣٠ ٪ من السكان حصلوا على مسـاكنهم بطريقة شراء الأرض ومن ثم البناء بالاعتماد على الموارد الذاتية ، و١٥,٣٪ اشتروا مساكن جاهزة بدفع السعر كاملاً ، و٣٩,٧٪ اعتمدوا على صندوق التنمية العقارية في امتلاك المسـاكن ،و١٥٪ اتبعوا طريقة الأقساط الشهرية ، وبذلك فإن نسبة المعتمدين على امواردهم الذاتيـة دون قـروض ؛بلغت ٤٥,٣٪ ، بينما الذين اعتمدوا على القروض نسبتهم ٥٤,٧٪ .(جدول رقم ٤٦).

جدول رقم (٤٦) توزيع عينة الدراسة حسب طريقة تملكها للمسـاكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	طريقة التملك	التكرار	النسبة٪
١	بناء بدون قرض	٢٥٢	٣٠
٢	بناء بقرض (صندوق التنمية العقارية)	٣٣٣	٣٩,٧
٣	شراء بدون قرض	١٢٨	١٥,٣
٤	شراء بالأقساط الشهرية .	١٢٦	١٥
المجمـــوع		٨٣٩	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

- **علاقـة طـرق تملـك المسـاكن بـالمتغيرات الأساسـية لـرب لأسـرة ،والخصائص السكنية .**

للكشف عن العلاقة بين متغيرات الدراسة وطرق تملك المساكن ؛تم استخدام مربع كـاي (كا٢) لفحص الاختلافات بن التوزيع الحقيقي المشاهد ،وبين التوزيع النظري لمتغير طـرق تملـك المساكن مع بقية متغيرات الدراسة ، ثم معامل ارتباط بيرسون لقياس قوة،واتجـاه العلاقـة بـين

المتغيرات ، وقد أظهرت النتائج الكثيرمن العلاقات الدالة إحصائياً عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛تم ترتيبها في الجدول رقم (٤٧) تنازلياً حسب قوة الارتباط . وسوف نتناول هذه العلاقات مع المتغيرات الأساسية لرب الأسرة ،و مع المتغيرات السكنية المتعلقة بخصائص المساكن على النحو التالي:

جدول رقم (٤٧) قيمة مربع كاي (كا٢) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين طرق تملك المساكن والمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والخصائص السكنية في مدينة الطائف مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط لعام ١٤٢١هـ

م	تصنيف المتغيرات	المتغيرات	مربع كاي (كا٢)			معامل ارتباط بيرسون	
			قيمة (كا٢)	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	المتغيرات الأساسية لرب الأسرة	الدخل الشهري	٤٤,٣٦	١٥	٠,٠٠	٠,١٤-	٠,٠٠
٢		العاملة المنزلية	١٥,٦٠	٣	٠,٠٠	٠,١٣	٠,٠٠
٣		المستوى التعليمي	٤٦,١٤	١٨	٠,٠٠	٠,١١-	٠,٠٠
٤	المتغيرات السكنية	تكلفة المبنى	١٢١,٨٥	١٥	٠,٠٠	٠,٢٨-	٠,٠٠
٥		مساحة المسكن	٥٨,٩٦	١٢	٠,٠٠	٠,٢٤-	٠,٠٠
٦		حجم غرف المسكن	٦٧,٧٠	١٢	٠,٠٠	٠,٢٤-	٠,٠٠
٧		عمر المبنى	١٥٢,٤١	١٢	٠,٠٠	٠,٢٤	٠,٠٠
٨		عدد غرف المسكن	٦٩,٢٧	١٢	٠,٠٠	٠,٢٢-	٠,٠٠
٩		الإرتدادات	٥٧,١٨	٣	٠,٠٠	٠,٢١	٠,٠٠
١٠		خدمات المياه	٨٢,٣٢	٣	٠,٠٠	٠,٢٠-	٠,٠٠
١١		عدد غرف الضيوف	٤٥,٤٠	٩	٠,٠٠	٠,١٩-	٠,٠٠
١٢		عدد غرف النوم	٤٤,٤٨	٩	٠,٠٠	٠,١٨-	٠,٠٠
١٣		خدمات الصرف الصحي	٧٣,٤٤	٣	٠,٠٠	٠,١٨-	٠,٠٠
١٤		عدد الأدوار	١٣٢,٩٩	٩	٠,٠٠	٠,١٦-	٠,٠٠
١٥		التهوية في المسكن	٢٧,١٥	٦	٠,٠٠	٠,١٢	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

-علاقة طرق تملك المساكن بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة .

يوضح الجدول السابق رقم (٤٧) المتغيرات الأساسية لرب الأسرة ذات العلاقة مع طرق تملك المساكن ،وكذلك الجداول في الملحق رقم (٦) والتي من خلالها أمكن تناول هذه العلاقات على النحو التالي :

متغيرالدخل الشهري حيث بلغت قيمة (كا٢) ٤٤,٣٦ عند ١٥ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,١٤ ؛مما يشير إلى وجود علاقة عكسية ضعيفة القوة تدل على اتجاه طرق التملك إلى التناقص كلما تزايد الدخل (شكل ٥٦ أ) ؛ ولكن هذه العلاقة لاتمثل واقع مستويات الدخل وطرق التملك ،لذا تم الرجوع إلى الجداول في الملحق رقم (٦) ، التي تبين أن المتملكين بالأقساط والنقد يتناقصون كلما زاد الدخل الشهري ، بينما يتزايد المتملكون عن طريق الصندوق ، وعن طريق شراء الأرض ، والبناء بتمويل ذاتي كلما زاد الدخل ؛حيث أن ٣٣٪ من أصحاب الدخل (أقل من ٢٠٠٠ريال) امتلكوا مساكنهم بطريقة شراء أرض ، والبناء بتمويل ذاتي ،و٤٤,٩٪ من ذوي الدخل (أكثر من ١٠٠٠٠ ريال) امتلكوا مساكنهم بنفس الطريقة . وكذلك نجد أن ٢٧,١٪ من أصحاب الدخل(أقل من ٢٠٠٠ ريال) امتلكوا مساكنهم بدعم من الصندوق ، بينما ٣٩٪ من ذوي الدخل (أكثر من ١٠٠٠٠ ريال) امتلكوا مساكنهم بتمويل من الصندوق.

وسجل متغير المستوى التعليمي علاقة عكسية ضعيفة ، حيث كانت قيمة (كا٢) ٤٦,١٤ عند ١٨ درجة حرية وبمعامل ارتباط –٠,١١ ؛ مما يشير إلى اتجاه طرق تملك المساكن بالأقساط الشهرية ، وصندوق التنمية العقارية إلى التناقص كلما تحسن المستوى التعليمي . وقد يعزى ذلك إلى زيادة الدخل الشهري بارتفاع المستوى التعليمي ، حيث بلغت قيمة الإرتباط بينهما ٠,٥٥ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ لذلك تزيد نسبة المتملكين عن طريق شراء الأرض والبناء بالتمويل الذاتي إلى ٢٦,٥٪ عند الجامعيين ، بينما تنخفض نسبة المتملكين بالأقساط إلى ٨,٩٪ (شكل ٥٦ جـ).

شكل ٤٨ / ٥٦

علاقة طريقة التملك بالمتغيرات الاجتماعية

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **العلاقة بين طرق تملك المساكن والخصائص السكنية .**

من خلال الجدول السابق رقم (٤٧) ، والملحق رقم (٧) يمكن مناقشة العلاقـــات الدالـــة إحصائياً عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مع طرق تملك المساكن على النحو التالي :

يتضح أن أقوى علاقة بين طرق تملك المساكن والخصائص السكنية تحققت مع متغير تكلفة المبنى ، حيث كانت قيمة (كا^{2}) ١٢٤,٨٥ عند ١٥ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,٢٨ مما يشير إلى وجود علاقة عكسية ضعيفة تعني اتجاه تكاليف المبنى نحو الانخفاض كلما زاد عدد المتملكين بطريقة الأقساط أو دفع المبلغ كاملاً ؛فنسبة ٤٠,٧٪ من المتملكين بطريقة الأقساط الشهرية تقل تكلفة مساكنهم عن ٢٠٠ألف ريال.

وحقق متغيرا مساحة المسكن وحجم غرف المسكن علاقة ضعيفة القوة ، حيث كانت قيمتا (كا^{2}) لهما على التوالي ٥٨,٩٦، و٦٧,٧٠ عند ١٢ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط – ٠,٢٤ ؛مما يشير إلى الاتجاه نحو انخفاض مساحات المساكن وأحجام الغرف كلما ارتفعت أعداد المتملكين بطريقة الأقساط الشهرية ودفع المبلغ كاملاً ؛ولذلك نجد أن ٣٧,٦٪ من المتملكين بطريقة الأقساط تقل مساحة مساكنهم عن ١٠٠م^{2}، بينما نجد أن المتملكين بطريقة شراء الأرض والبناء بتمويل ذاتي منهم ٤٥,٢٪ مساحة مساكنهم أكثر من ٢٥٠م^{2} .وقد يعزى ذلك إلى أن أنواع المساكن المملوكة بهذه الطرق أقل تكلفة وأكثر قابلية لدفع المبلغ كاملاً،أو تحمل الأقساط الشهرية ؛ بدليل أن ٤٠,٨٪ من المساكن المملوكة بالأقساط عبارة عن بيوت شعبية ،و٢٠,٣٪ من المساكن المملوكة بدفع المبلغ كاملاً أيضاً بيوت شعبية ؛بينما ٣٦,٣٪ من المساكن بطريقة شراء الأرض والبناء بتمويل ذاتي عبارة عن فلل.

وسجل متغير عمر المبنى علاقة طردية ضعيفة حيث كانت قيمة (كا^{2}) ١٥٢,٤١ عند ١٢ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,٢٤ ؛مما يشير إلى اتجاه عمر المبنى نحو الارتفاع كلما زادت أعداد المتملكين بطريقة الأقساط ،ودفع المبلغ كاملاً . وقد يعزى ذلك إلى نفس السبب السابق .

أما متغيرات عدد الغرف وعدد غرف الضيوف وعدد غرف النوم ،فكانت قيمة (كا^{2}) لها على التوالي ٦٩,٢٧ عند ١٢درجة حرية ،و٤٥,٤٠ ،و٤٤,٤٨ عند ٩درجات حرية،وبمعاملات ارتباط –٠,٢٢،و–٠,١٩،و–٠,١٨ . مما يدل على وجود علاقة عكسية ضعيفة القوة تعني تناقص أعداد الغرف كلما تزايدت طرق التملك بالتقسيط أو دفع المبلغ كاملاً .

وحقق متغير الارتدادات علاقة طردية ضعيفة القوة ، حيث كانت قيمة (كا^{2}) ٥٧,١٨ عند٣ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,٢١،مما يدل على اتجاه طرق التملك بشراء أرض والبناء

بتمويل ذاتي ، أو عن طريق صندوق التنمية نحو الزيادة كلما وجدت الارتدادات ؛ ويعزى ذلك إلى أن مساكنها مبنية بطرق حديثة ،واشتراطات مفروضة من إدارة البلدية ، تلزم بوجود ارتدادات.

وسجل متغيرا مرافق المياه ومرافق الصرف الصحي علاقة عكسية ضعيفة القــوة ،حيــث كانت قيمة (كا٢) لهما على التوالي ٨٢,٣٢ عند ٣ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,٢٠ ، و ٧٣,٤٤ عند ٣ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط –٠,١٨ . وهذا يدل على اتجــاه طريقــة شــراء الأرض ،والبناء بالتمويل الذاتي ،وطريقة الاستعانة بصندوق التنمية العقارية نحو التنــاقص كلمــا تزايدت المساكن المتوفرة بها مرافق المياه والصرف الصحي ؛ وذلك لأن معظم المساكن المبنية بهــذه الطريقة تقع في المخططات الجديدة باتجاه أطراف المدينة التي لا تتمتع كلياً بهذه الخدمات .

وحقق متغير عدد الأدوار علاقة عكسية ضعيفة القوة ، حيــث كانــت قيمــة (كــا٢) ١٣٢,٩٩ عند ٩ درجات حرية وبمعامل ارتباط –٠,١٦ ؛مما يدل على اتجــاه عــدد الأدوار إلى التناقص كلما تزايد التملك بطريقة الأقساط الشهرية أو دفع المبلغ كاملاً . ويعــزى ذلــك إلى أن المباني المتعددة الأدوار تحتاج إلى رأس مال أكبر ؛فيقتصر في الغالب بناؤها على المستثمرين الذين لا يحتاجون إلى الأقساط الشهرية أو شراء المباني الجاهزة ؛بل يعمدون إلى بناء أدوار متعددة بــالطرق الاستثمارية المناسبة .

أما متغير التهوية في المسكن فقد حقق علاقة طردية ضعيفة القوة ، حيث كانت قيمة (كا٢) ٢٧,١٥ عند ٦ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,١٢ ؛ مما يدل على اتجاه التهوية نحو التحســن كلما تزايدت طرق التملك بشراء أرض والبناء بتمويل ذاتي أو الاستعانة بصندوق التنمية العقارية .

ولتحديد أهم العوامل المؤثرة في طريقة تملك المساكن في مدينة الطائف ، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج لمتغيرات الخصائص السكنية على طريقة التملك ؛فأظهر التحليــل ســبعة متغيرات داخلة في النموذج ، وهي:تكلفة المبنى ،ومرافق المياه ،وأحجام الغرف،ومرافــق الهــاتف ،وعمر المبنى ،وعدد غرف النوم ،وعدد الأدوار ،وذلك لأن قيمة (T) دالة إحصائياً عند مســتوى أقل من ٠,٠١ . ولكن هذه المتغيرات لم تفسر سوى ٢١٪ من التباين في طرق تملك المســاكن في مدينة الطائف ؛ حيث أن متغير تكلفة المبنى ($س_١$) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,١٠

ثم تلاه متغير خدمات المياه (س$_{٢}$)،وفسرا معاً ٠,١٢ من التباين ، ثم متغير أحجام الغـــرف (س$_{٣}$)، وفسر مع المتغيرات السابقة ٠,١٧ من التباين ثم متغير خدمات الهاتف (س$_{٤}$) ،وفسر مع ســـابقيه ٠,١٨ ثم متغير عمر المبنى (س$_{٥}$) ، وفسر مع سابقية ٠,١٩ من التباين ، ثم متغير عدد غرف النوم (س$_{٥}$) ،وفسر مع سابقيه ٠,٢٠ من التباين ، ثم متغير عدد الأدوار ،وفسر مع جميـــع المـــتغيرات السابقة ٠,٢١ من التباين (جدول رقم ٤٨ ،وشكل رقم ٥٧)

- جدول رقم (٤٨) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة لطرق تملك المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	تكلفة المبنى	٠,١٠٥-	٠,٠٣٠	٠,١٧٠-	٣,٥٦٢-	٠,٠٠	٦٤,٥٦٥	٠,٠٠
٢	خدمات المياه	٠,٣٣٣-	٠,٠٩٤	٠,١٥١-	٣,٥٣٦-	٠,٠٠	٤٧,١٣٥	٠,٠٠
٣	أحجام الغرف	٨,٨٤٨-	٠,٠٣٤	٠,١١١-	٢,٥٩٩-	٠,٠٠	٣٧,٢٣٨	٠,٠٠
٤	خدمات الهاتف	٠,٩٥٢-	٠,٢٧٢	٠,١٣٨-	٣,٥٠٦-	٠,٠٠	٣٠,٥٨٠	٠,٠٠
٥	عمر المبنى	٠,١٣٥	٠,٠٤٦	٠,١٢٤	٢,٩١١	٠,٠٠	٢٦,٥٧١	٠,٠٠
٦	عدد غرف النوم	٠,١١٩-	٠,٠٤٣	٠,١١١-	٢,٧٥٦-	٠,٠٠	٢٣,٥٤٧	٠,٠٠
٧	عدد الأدوار	٠,١٢٤-	٠,٠٥١	٠,١١٠-	٢,٤٣٥-	٠,٠٠	٢١,٢١١	٠,٠٠
المتغير التابع : طرق تملك المساكن				ثابت الانحدار : ٤,٤٣٨				
قيمة (R^2) : ٠,٢١٣				الخطأ المعياري: ٠,٨٩٣٨				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بطرق تملك المساكن في مدينة الطائف مـــن خلال المتغيرات السبعة المفسرة على النحو التالي :

ص=٤,٤٣٨+(−٠,١٠٥ س$_{١}$)+(−٠,٣٣٣ س$_{٢}$)+(−٨,٨٤٨س$_{٣}$)+(−٠,٩٥٢ س$_{٤}$)+ (٠,١٣٥ س$_{٥}$)+(−٠,١١٩ س$_{٦}$)+(−٠,١٢٤ س$_{٧}$)

شكل رقم ٤٩ ٥٧

د العلاقات الخطية للمتغيرات المفسرة لطرق تملك المساكن

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
دد
د
د
د
د
د
د
د

٢ ـ أسعار المساكن والعوامل المؤثرة فيها في مدينة الطائف .

- **أسعار المساكن .**

يؤثر سوق المساكن في عملية السكن ؛ فكلما تهيأت الأسعار المناسبة عن طريق التدرج الهرمي في أحجام المساكن وأنواعها ، ساعد ذلك على إمكانية السكن لمعظم فئات المجتمع ، لأن التنوع في

المساكن يؤدي إلى وجود أسعار تناسب الجميع . ولكن الملاحظ ، من خلال دراسة أسعار المساكن في مدينة الطائف ، أن هذا التدرج غير واضح ؛ ذلك لأن متوسط أسعار المساكن ٦٧١٠٠٠ ريال،مما يشير إلى أن هذا الرقم كبير ، مقارنة بمتوسط دخل الفرد في مدينة الطائف البالغ ٦٠٠٠ ريال بناء على نتائج الدراسة الميدانية التي أجراها الباحث . وبذلك فإنه يجب إنفاق ٥٠٪ من دخل رب الأسرة لمدة ١٩ سنة[٧]، أو كامل الدخل لمدة تقارب ١٠سنوات لغرض توفير مسكن بهذا السعر المتوسط ، وقد تزيد هذه المدة عند الحصول على تمويل بنكي أو الشراء بالأقساط ؛ حيث يتم إضافة نسبة الفائدة التي ليس لها حدود واضحة في مدينة الطائف ؛ ولكنها تقدر بنحو ١٠٪. والجدول رقم (٤٩) ، والشكل رقم (٥٨) يوضحان عينة الدراسة موزعة حسب سعر المسكن ؛ومنه يلاحظ أن ٢٥٪ من المساكن يزيد سعرها عن مليون ريال ،ويتراوح سعر ١٩,٦٪ من المساكن بين ٤٠١-٦٠٠ ألف ريال ،ونحو ١٨٪ يتراوح سعرها بين ٦٠١-٨٠٠ ألف ريال ؛لتشكل هذه الفئات الثلاث ٦٢,٥٪ من مجموع المساكن . و٢٥٪ من المساكن تقل أسعارها عن ٤٠١ألف ريال ، أما المساكن التي تتراوح أسعارها بين ٨٠١-١٠٠٠٠٠٠فتشكل ١٢,٥٪ .

جدول رقم (٤٩) توزيع عينة المساكن حسب السعر في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ.

م	سعر المسكن	التكرار	النسبة
١	أقل من ٢٠٠ ألف ريال	٥	٨,٩
٢	٢٠٠ – ٤٠٠ريال	٩	١٦,١
٣	٤٠١ – ٦٠٠ ريال	١١	١٩,٦
٤	٦٠١ – ٨٠٠ ريال	١٠	١٧,٩
٥	٨٠١– ١٠٠٠٠٠٠ريال	٧	١٢,٥
٦	أكثر من ١٠٠٠٠٠٠ ريال	١٤	٢٥
	المجموع	٥٦	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم (٤١) / ٥٨

رسم بياني: أسعار المساكن في مدينة الطائف

د

د

د

د

(١) تم حساب هذه المدة بقسمة متوسط الدخل السنوي(٧٢٠٠٠) على ٢ للحصول على ٥٠٪ من الدخل السنوي وهو (٣٦٠٠٠) ثم بقسمة متوسط سعر المسكن (٦٧١٠٠٠) على (٣٦٠٠٠) للحصول على عدد السنوات التي يمكن فيها توفير المبلغ وهي ١٨,٦ سنة أي نحو ١٩ سنة .

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **العوامل المؤثرة في أسعار المساكن.**

مما سبق اتضح أن هناك ارتفاعاً في أسعار المساكن بشكل عام ، مع وجود تباين في هذه الأسعار. وهذا التباين يعود إلى كثير من العوامل التي تجعل المشتري يقرر القبول من عدمه بالسعر المطروح . فالبعض يفضل أن يكون المسكن يجمع بين عملية السكن والاستثمار ، وآخرون يفضلون

السكن الهادئ البعيد عن صخب المدينة وازدحام الشوارع . ثم تأتي المفاضلة بين مواقـع المسـاكن بالنسبة للشوارع ، والخدمات العامة ، ثم ينظر إلى المميزات الداخلية للمبنى السكني من ناحية عدد الوحدات ، وعدد الغرف ومساحة البناء ،وعمر المبنى ،وعدد الأدوار .

ولذلك تم جمع بيانات عن كل هذه المتغيرات من خلال مكاتب العقار المنتشـرة في الأحيـاء ، وأضيف إليها متغير المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف ؛ بهدف دراسة العلاقـات بـين هـذه المتغيرات ،وسعر المسكن . وبإجراء تحليل ارتباط بيرسون تبين أن هناك عدد من المتغيرات لها علاقة دالة إحصائياً مع سعر المسكن ،كما يبين الجدول رقم (٥٠) حيث برزت مساحة الأرض بعلاقـة

جدول رقم (٥٠) المتغيرات ذات الدلالة الإحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل مع متغير سعر المسكن مرتبة تنازلياً حسب قوة الارتباط في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ .

م	المتغير	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	مساحة الأرض	٠,٧٢	٠,٠٠
٢	مساحة البناء	٠,٥٦	٠,٠٠
٣	عرض الشوارع المحيطة بالمسكن	٠,٥٥	٠,٠٠
٤	نوع استخدام المبنى	٠,٤٣	٠,٠٠
٥	عدد أدوار المبنى	٠,٣٢	٠,٠١
٦	عدد الغرف	٠,٢٧	٠,٠١

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

طردية قوية بلغت قيمتها ٠,٧٢ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١، مما يشير إلى ارتفاع سعر المسكن كلما زادت مساحة الأرض التي يقوم عليها المسكن ، وكذلك كلما زادت مساحة البناء ؛ حيث كانت قيمة الارتباط ٠,٥٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١،أو زاد عرض الشوارع المحيطة بالمسكن ، فقيمة الارتباط ٠,٥٥ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ،أو تعددت الأدوار ، حيث أن قيمة الارتباط ٠,٣٢ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ،أو كلما زاد عدد الغرف ،حيث أن قيمة الارتباط كانت ٠,٢٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ .

أما علاقة سعر المسكن مع المسافة فقد كان من المتوقع أن تزيد كلما اقتربنا من المنطقة المركزية ، كما حدث بالنسبة لأسعار الأراضي . ولكن قيمة ارتباط بيرسون لم تظهر سوى ارتباط موجب ضعيف غير دال إحصائيا بلغت قيمته ٠,٠٩ عند مستوى دلالة ٠,٥٠ ،ولكن الرســـم الانتشاري وخط الانحدار يبينان اتجاه أسعار المساكن إلى الارتفاع كلما ابتعدنا عن مركز المدينة ، وإن كان بشكل طفيف غير واضح(شكل رقم ٥٩).

وللتنبؤ بأسعار المساكن من خلال المتغيرات المستقلة تم إجراء تحليل الانحدار الخطي المتدرج لمتغيرات المساكن على سعر المسكن ؛ فأظهر التحليل ثلاثة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار هـــي: مساحة الأرض ،والخدمات المتوفرة ، وعمر المبنى ذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية في هذه المتغيرات عند مستوى أقل من ٠,٠١ ، وهذه المتغيرات تفسر ما مقداره ٨٩٪ من التباين في أسعار المساكن ؛ حيث أن متغير مساحة الأرض ($س_١$) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٦٤ ، ثم تلاه متغير الخدمات المتوفرة ($س_٢$) ؛ حيث فسرا معاً ٧٩٪ من التباين ، ثم متغير عمـــر المـــبنى ($س_٣$)؛حيث فسرت جميع المتغيرات ما مقداره ٨٩٪ من التباين (جدول رقم ٢٨ وشكل رقم ٦٠)

جدول رقم (٥١) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لسعر المسكن لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	مساحة الأرض	٠,٧٨٧	٠,١٣٦	٠,٦٢٨	٥,٧٦٩	٠,٠٠	٢٤,٩٩٤	٠,٠٠
٢	الخدمات المتوفرة	١,٠٢١	٢٢٧.	٠,٤٢٢	٤,٤٩٥	٠,٠٠	٢٤,٤٩٤	٠,٠٠
٣	عمر المبنى	-٠,٧١٩	٢٠٦.	-٠,٣٨٢	-٣,٤٨٦	٠,٠٠	٣٤,٣٨٩	٠,٠٠

المتغير التابع : سعر المسكن ثابت الانحدار : -٠,٩٤٦

قيمة (R^2) : ٠,٨٩ الخطأ المعياري: ٠,٦٥٥٢

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

وبذلك يمكن كتابة افضل معادلة انحدار للتنبؤ بسعر المسكن من خلال المتغيرات المفســـرة على النحو التالي :

ص= -٠,٩٤٦ +(٠,٧٨٧ $س_١$) + (١,٠٢١ $س_٢$) + (-٠,٧١٩ $س_٣$) .

شكل رقم / ٥٩

العلاقة الخطية لسعر المسكن مع المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

شكل رقم ٤٢ / ٦٠

العلاقات الخطية للمتغيرات السكنية المفسرة لسعر المسكن

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٣ - القيمة الإيجارية للمساكن والعوامل المؤثرة فيها في مدينة الطائف .

– القيمة الإيجارية للمساكن.

القيمة الإيجارية للمساكن لا يقتصر تأثيرها على الجانب الاقتصادي للأسرة ؛ بل يمثل الإيجار شريحة هامة في سوق الإسكان السعودي . ويعد الاستثمار في العقار أكثر ضماناً من الفرص الاستثمارية الأخرى ؛ مما زاد في تنامي المشروعات العقارية . وقد قدرت محصلة سوق الإيجارات في المملكة بـ ١٣,٦ بليون ريال سعودي (الهذلول ، ١٤١٩: ١٩٨) .

وتنفق الأسر في المملكة العربية السعودية ما نسبته ١٤٪ من النفقات على إيجار المسكن (الهذلول ، ١٤١٩: ١٩٨) إلا أن الإنفاق على الإيجار في مدينة الطائف يفوق ذلك ليصل إلى نحو ٢٠٪ من الدخل لرب الأسرة ، باعتبار أن متوسط إيجار الوحدة السكنية ١٤٠٠٠ريال سنوياً، ومتوسط دخل رب الأسرة شهرياً ٦٠٠٠ ريال . وهذا المعدل يفوق المعدل في المملكة ،ويصل إلى أعلى المعدلات التي يسمح بها الاقتصاديون وتتراوح بين ١٥-٢٠٪ من الدخل الفردي (أبرمز، ١٩٦٤ : ٥٥) . وقد أظهرت نتائج الاستبيان أن ٢٩,٣٪ من السكان تقل إيجارات مساكنهم عن ١٠٠٠٠ريال ،و٢٤,١٪ إيجاراتها تتراوح بين ١٠-١٤ ألف ريال ، ٣٢٪ تتراوح إيجاراتها بين ١٥-١٩ألف ، ثم ١٣,٨ تزيد إيجاراتها عن ٢٠ألف ريال (جدول رقم ٥٢ ،وشكل رقم ٦١).

أما علاقة الإيجار بالدخل الشهري لرب الأسرة ، فتوجد علاقة طردية متوسطة القوة ، حيث كانت قيمة (كا^2) ٢٤٥,٠١٨ عند ٢٠ درجة حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,٤٩ عند مستوى دلالة أقل من ٠,١ ؛ مما يشير إلى اتجاه الإيجار نحو الارتفاع كلما زاد الدخل الشهري وهذه النتيجة تدحض فرضية العدم الرابعة التي تنص على أنه لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين دخل الأسرة ، والقيمة الإيجارية للمساكن في مدينة الطائف ، وتجعلنا نقبل الفرضية البديلة القائلة بأن هناك علاقة بين المتغيرين .

جدول رقم (٥٢) توزيع المساكن حسب القيمة الإيجارية للمساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الإيجار السنوي	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ١٠ آلاف ريال	١٧	٢٩,٣
٢	١٠ - ١٤	١٤	٢٤,١
٣	١٥ - ١٩	١٩	٣٢,٨
٤	٢٠ ألف ريال فأكثر	٨	١٣,٨
المجموع		٥٨	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم (٤٣) /٦١

إيجارات المساكن في مدينة الطائف رسم بياني

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

– العوامل المؤثرة في القيمة الإيجارية للمساكن في مدينة الطائف .

من أجل التعرف على القيمة الإيجارية وعلاقتها بخصائص المساكن ، تم جمع معلومات عن طريق مكاتب العقار المنتشرة في الأحياء،تحتوي على نوع الوحدة السكنية المؤجرة (بيت شعبي–شقة –دور–فيلا) ، وعدد الغرف ، وعدد دورات المياه ،وعدد الصالات ،وعدد المداخل ، واستقلالية مدخل الوحدة عن باقي الوحدات السكنية في المبنى ، والمرافق المتوفرة بالمسكن ، والمميزات المجاورة للمسكن (مسجد –مدرسة –حديقة .. الخ) ،ومواقف السيارات ،والإيجار السنوي . وتم استخدام معامل ارتباط بيرسون للكشف عن العلاقات بين هذه المتغيرات .

وقد أظهرت النتائج وجود علاقة عكسية متوسطة القوة بين نوع المسكن واستقلالية المداخل؛مما يشير إلى اتجاه المداخل المستقلة نحو الزيادة كلما تناقصت أعداد الشقق ، لأن خاصية المداخل المستقلة غالباً تتوفر في المباني المكونة من وحدات سكنية في شكل أدوار ؛ ولذلك نجد أن نسبة الشقق ذات المداخل المستقلة تمثل ٨,١٪ من مجموع الشقق ، بينما الأدوار ذات المداخل المستقلة بلغت نسبتها ٥٧,١٪ من مجموع الأدوار، وهذا يؤدي إلى رفض فرضية العدم الخامسة القائلة : لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين إيجارات المساكن ،وبعد المسافة عن مركز لمدينة ، وبالتالي قبول الفرضية البديلة التي تقول بأن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين المتغيرين .

كما تبين وجود علاقة طردية متوسطة القوة بين المسافة من مركز المدينة وبين كل من عدد دورات المياه ، وعدد المداخل ، والإيجار السنوي ؛ حيث بلغت قيمة الارتباط لهذه المتغيرات على التوالي ٠,٣٣ ،و٠,٤٤ ، ٠,٣٩ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛مما يشير إلى اتجاه أعداد الغرف ، ودورات المياه ،والإيجار السنوي نحو الارتفاع كلما ابتعدنا عن مركز المدينة نحو الأطراف، وذلك لتحسن نوعيات المساكن كلما ابتعدنا عن مركز المدينة كما أشرنا من قبل.

كما أظهرت معاملات الارتباط وجود علاقة طردية متوسطة القوة بين الإيجار السنوي وعدد دورات المياه ، بلغت قيمتها ٠,٥٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . بينما بلغت قيمة ارتباط الإيجار بعدد المداخل ٠,٨٢ عند مستوى أقل من ٠,٠١ ، لتحقق بذلك علاقة طردية قوية جداً .

ولتحديد أهم العوامل المؤثرة في إيجارات المساكن في مدينة الطائف ، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المتعلقة بخصائص الوحدات السكنية على القيمة الإيجارية السنوية ؛ فأظهرت نتائج التحليل متغيرين داخلين في نموذج الانحدار ، وهما عدد الغرف وعدد

المداخل في الوحدة السكنية . وذلك لأن قيم (T) دالة إحصائياً عند مستوى ٠,٠١ فأقل لهـــذين المتغيرين . وقد فسر هذين المتغيرين ٧٠٪ من التباين في إيجارات المساكن ؛حيث أن مـــتغير عـــدد الغرف (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٥٦ ،ثم تلاه متغير عدد المداخل (س٢)، وفسرا معاً ٠,٧٠ من التباين في إيجارات المساكن (جدول رقم ٥٣ ، وشكل رقم ٦٢)

جدول رقم (٥٣) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة للقيمة الإيجارية للمساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	عدد الغرف	٠,٥١٦	٠,١٧٣	٠,٤٩٧	٢,٩٤٨	٠,٠٠	٢٠,٤٣٠	٠,٠٠
٢	عدد المداخل	١,٠٤٨	٠,٣٧٩	٠,٤٦٠	٢,٧٦٦	٠,٠٠	١٨,٢٨٩	٠,٠٠
المتغير التابع : القيمة الإيجارية للمساكن				ثابت الانحدار : -٠,٢٧٢				
قيمة (R^2) : ٠,٧٠				الخطأ المعياري: ٠,٥٠١٠				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية -مسح العينات-١٤٢١هـ.

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بالقيمة الإيجارية للمســاكن مــن خــلال المتغيريــن ، المفسرة على النحو التالي :

ص= -٠,٢٧٢ +(٠,٥١٦س١) + (١,٠٤٨س٢)

شكل رقم ٤٤ / ٦٢

العلاقات الخطية للمتغيرات المفسرة للقيمة الإيجارية للمساكن في مدينة الطائف لعام١٤٢١

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

الفصل السادس
البيئة السكنية والمرافق العامة في مدينة الطائف

١-البيئة السكنية
- التلوث الهوائي
- التلوث الضوضائي
- تلوث الشوارع
- الحدائق في منطقة المسكن

٢- المرافق العامة
- مرافق المياه.
- مرافق الصرف الصحي
- مرافق الهاتف

١- البيئة السكنية .

-تمهيد:

تحتوي البيئة الحضارية على عناصر حضارية مادية وعناصر حضارية غير مادية ؛ أما العناصر المادية للبيئة الحضارية للإنسان فتشتمل على كل ما استطاع الإنسان أن يضعه أو يستخدمه ملموساً محسوساً مادياً ، كالمسكن بأنماطه وأشكاله ، والملبس ، ووسائل النقل ، والأدوات المترلية ، وغيرها من الأشياء التي تكون كماً هائلاً من المستصنعات الدخيلة على البيئة الطبيعية .

أما العناصر الحضارية اللامادية للبيئة الحضارية فتتمثل في ذات الإنسان ، وعقيدته وأخلاقه وعاداته وتقاليده ، وأفكاره ، وثقافاته (الشرنوبي ،١٩٨١: ٢٠) .

ومن هنا فإن البيئة السكنية جزء هام من البيئة الحضارية ، التي تتأثر بما يدور فيها من أنشطة اجتماعية واقتصادية . ويصبح التخطيط لبيئة سكنية ملائمة أمراً ملحاً عند المهتمين بتخطيط المدن؛فتأتي الأمور الصحية من الجهة النظرية والتطبيقية في المرتبة الأولى في المعالجة عند تخطيط المدينة . فالمدينة الحديثة يجب أن تكون ، قبل كل شيء ، مدينة صحية توفر لسكانها الهواء النقي وأشعة الشمس والمياه العذبة الصالحة للشرب في المسكن ، ويجب أن توفر كافة المرافق التي يحتاجها سكان المدينة ؛ ولهذا نرى أن عملية سن القوانين والأنظمة تذكر الأضرار الصحية عند سوء الأحوال السكنية (كمونه ، ١٩٨٦ : ٣٢) .

ولذلك فإن موضوع التلوث في المدن بأشكاله المختلفة ،ولاسيما التلوث الهوائي والضجيجي ، قد لقي اهتماما كبيراً ؛ فالواقع أن كل مدينة من المدن الكبرى في العالم تعاني من التلوث الهوائي الذي بلغ حداً كبيراً يهدد حياة الإنسان ذاتها (الشرنوبي ، ١٩٨١ : ٣٢) ، وكذلك التلوث الضجيجي الذي يعتبر جزءاً له أهميته في قطاع تلوث البيئة ؛فعشرات الأمراض يسببها الضجيج في المدن ،وضجيج النهار لا يمكن تحمله في الليل ،والضجيج قد دخل حتى المنازل عن طريق الأجهزة الكهربائية المنزلية (كمونة ١٩٨٢ : ١٣) . ونظراً لعدم توفر بيانات عن التلوث في المناطق السكنية بمدينة الطائف ، فقد تم الاعتماد على نتائج الاستبيان حول التلوث الهوائي والضجيجي وتلوث الشوارع ؛ حيث تم سؤال الساكنين في الوحدات السكنية لعينة الدراسة عن مدى شعورهم بأي من مظاهر التلوث ، وتكون الإجابة وفق مقياس مكون من ثلاث درجات (نعم =١ ، نوعاً ما = ٢ ، لا = ٣)، وبجمع هذه الدرجات وقسمتها على عدد ها يكون المتوسط (٢) . ولذلك فإن الإجابات الأدنى تعني وجود تلوث ،والأعلى تعني عدم وجود التلوث نهائياً ، والمتوسط يعني وجود بعض التلوث.

- **التلوث الهوائي.**

أظهرت نتائج الاستبيان أن ١٩,٣٪ من أرباب الأسر يعانون من التلوث الهوائي ،و٤٨,٢٪ لا يعانون من التلوث الهوائي،بينما ٣٢,٥ يعتبرون أن هناك بعض الشيء من التلـــوث . وبشكل عام فإن متوسط الإجابات بلغ ٢,٢٩ أي بدرجة (لا) .

وقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي (ملحق رقم ٩) أنه لاتوجد فروق ذات دلالة إحصائية للتلــوث الهوائي تبعاً للأحياء ، حيث كانـــت قيمة (F) ١,٥١٣ عند ٢٣ درجـــة حرية ،وبمستوى دلالة ٠,٠٦ ،ويبين ذلك (جدول رقم ٥٤) . ويبين الجدول السابق أن أعلـــى نسبة من الذين يعانون من التلوث الهوائي بلغت ٤٥,٢٪ في حي الجال يليه حـــي عـــودة بنســـبة ٤٤,٩٪ ثم حي مسرة بنسبة ٤٤,٧٪ ، ثم حي جبرا بنسبة ٤٢,٩٪ ،ثم حي القطبيـــة بنســـبة ٣٢,٧٪ ، ثم حي الوشحاء بنسبة ٢٧,٨٪ .ويلاحظ أن هذه الأحياء تقع في أطراف المدينة ؛ وقد يعزى ارتفاع نسب التلوث فيها إلى قربها من بعض مصادر التلوث ، كمزارع الدجاج التي كانـــت تؤرق السكان في حي الجال ،ومجاري السيول والمياه الراكدة في حي جبرا ،والورش وحلقة الأغنام التي تقترب من حي الوشحاء وأم السباع . ثم تتدرج النسب في الانخفاض لنصل إلى أقل نسبة مـــن الذين يعانون من التلوث في حي شبرا ٥,٩٪ ، ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٧,١٪ ؛ ويلاحظ أن هذه الأحياء تقع في أو بالقرب من وسط المدينة ،وكان من المتوقع أن ترتفع نسبة المعاناة من التلوث الهوائي ،ولكن بعد هذه الأحياء عن مصادر التلوث الأخرى كمزارع الدجاج والورش قد يجعلـــهم راضين بنوعية الهواء في منطقة سكناهم . أما الذين لا يعانون من التلوث الهوائي فقد بلغت أعلـــى نسبة لهم في حي شهار ٦٨,٢٪ ، يليه حي السداد بنسبة ٦٥٪ ،ثم حي المثناة بنســـبة ٦٤,٤٪،ثم حي المنطقة المركزية والسلامة بنسبة ٦٢,٥٪ ، ثم حي حوايـــا بنســـبة ٦٠٪ ، ثم حـــي العقيـــق والعزيزية بنسبة ٥٩,٦٪ . ثم تنخفض هذه النسب لتصل إلى ١٦,١٪ في حي الجـــال ، و٢١٪ في حي مســـرة . أما الذين يعانون من تلوث الهواء نوعاً ما فقد بلغت أعلى نسبة لهم ٣٨,٧٪ في حي الجال يليه حي الفيصلية بنسبة ٣٦,٥٪ ثم حي القطبية بنسبة ٣٦,٤٪ (شكل رقم ٦٣).

جدول رقم (٥٤) توزيع إجابات أرباب الأسر عن درجة المعاناة من التلوث الهوائي حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	نعم		نوعًا ما		لا		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٤	٢٠,٠	٣	١٥,٠	١٣	٦٥,٠	٢٠	١٠٠
٢	الجال	١٤	٤٥,٢	١٢	٣٨,٧	٥	١٦,١	٣١	١٠٠

٣	جبرة	٣	٤٢,٩	١	١٤,٣	٣	٤٢,٩	٧	١٠٠
٤	الحلقة	١٣	٢٤,١	١٧	٣١,٥	٢٤	٤٤,٤	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٤	٢٠,٠	٤	٢٠,٠	١٢	٦٠,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	٣	١٧,٦	٤	٢٣,٥	١٠	٥٨,٨	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٣٥	٧,١	٧٧	٣٧,٦	٩٣	٤٥,٤	٢٠٥	١٠٠
٨	السداد	٣	٩,٧	٥	١٦,١	٢٣	٧٤,٢	٣١	١٠٠
٩	شبرا	١	٥,٩	٦	٣٥,٣	١٠	٥٨,٨	١٧	١٠٠
١٠	شهار	١	٤,٥	٦	٢٧,٣	١٥	٦٨,٢	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٥٠	٢٢,٧	٨٢	٣٧,٣	٨٨	٤٠,٠	٢٢٠	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٢٦	١٨,٣	٤٦	٣٢,٤	٧٠	٤٩,٣	١٤٢	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١٠	١١,٢	٢٦	٢٩,٢	٥٣	٥٩,٦	٨٩	١٠٠
١٤	عودة	٢٢	٤٤,٩	١٢	٢٤,٥	١٥	٣٠,٦	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	١٣	١٧,٦	٢٧	٣٦,٥	٣٤	٤٥,٩	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	٤	١٠,٠	١١	٢٧,٥	٢٥	٦٢,٥	٤٠	١٠٠
١٧	القطبية	١٨	٣٢,٧	٢٠	٣٦,٤	١٧	٣٠,٩	٥٥	١٠٠
١٨	القمرية	٩	١٥,٣	١٦	٢٧,١	٣٤	٥٧,٦	٥٩	١٠٠
١٩	المثناة	٢	٤,٤	١٤	٣١,١	٢٩	٦٤,٤	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١٧	٤٤,٧	١٣	٣٤,٢	٨	٢١,١	٣٨	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية المركزية والسلامة	٧	٩,٧	٢٠	٢٧,٨	٤٥	٦٢,٥	٧٢	١٠٠
٢٢	نخب	٢٩	١٨,٢	٥٥	٣٤,٦	٧٥	٤٧,٢	١٥٩	١٠٠
٢٣	النزهة	٩	١١,٥	٢٧	٣٤,٦	٤٢	٥٣,٨	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٥	٢٧,٨	٣	١٦,٧	١٠	٥٥,٦	١٨	١٠٠
المجموع		٣٠٢	١٩,٣	٥٠٧	٣٢,٥	٧٥٣	٤٨,٢	١٥٦٢	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

(شكل رقم / ٦٣

التلوث الهوائي

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

أما علاقة التلوث الهوائي بمتغيرات الدراسة ؛– إضافة إلى ماتم ذكره في لجـــدول رقـــم (٢٢) – فيتضح من خلال الجدول رقم (٥٥) أن هناك علاقة علاقة طردية متوسطة القـــوة مـــع تلـــوث الشـــــوارع (شكل رقم ٦٤ أ) ؛ حيث كانت قيمـــة (كا^{٢}) ٥٧٨,٨٤٤ عند ٤ درجـــات حرية،وبمعامل ارتباط ٠,٣٤ ؛ مما يشير إلى اتجاه التلوث الهوائي نحو التزايـــد كلمـــا زاد تلـــوث الشوارع .كما ظهرت علاقة طردية متوسطة القوة مع التلوث الضوضائي (شكل رقم ٦٤ ب) ، حيث كانت قيمـــة (كا^{٢}) ٤٦٣,٧٤٦ عند ٤ درجات حرية ،وبمعامل ارتبـــاط ٠,٣٠ عنـــد

مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مما يدل على أن هناك اتجاهاً نحو تزايد التلوث الهوائي كلما زاد التلوث الضوضائي . وهناك علاقة طردية ضعيفة القوة مع متغير الزحام أثناء الرحلة إلى العمل (شكل رقم ٦٤ جـ) ؛حيث كانت قيمة (كا^{٢}) ١٣٤,٨٧٦ عند ٤ درجات حرية ،وبمعامل ارتباط ٠,١٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛مما يشير إلى اتجاه التلوث الهوائي نحو التزايد كلما زاد الزحام في الشوارع . كما تبين وجود علاقة عكسية ضعيفة القوة مع كل من مرافق الصرف الصحي ومرافق المياه ؛إذ بلغت قيم (كا^{٢}) لهما على التوالي ٦٤,٠٩٣ و ٧٩,١٦٨ عند ٢ درجة حرية ، وبمعامل ارتباط – ٠,١١ ،و – ٠,١٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛ مما يشير إلى اتجاه التلوث الهوائي نحو التناقص كلما تحسنت مرافق المياه والصرف الصحي (شكل رقم ٦٤ د ، هـ).

جدول رقم (٥٥) قيمة مربع كاي (كا^{٢}) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين متغير التلوث الهوائي والمتغيرات السكنية مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مربع كاي (كا^{٢})			معامل ارتباط بيرسون	
		قيمة (كا^{٢})	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	تلوث الشوارع	٥٧٨,٨٤٤	٤	٠,٠٠	٠,٣٤	٠,٠٠
٢	التلوث الضوضائي	٤٦٣,٧٤٦	٤	٠,٠٠	٠,٣٠	٠,٠٠
٣	الزحام أثناء الرحلة إلى العمل	١٣٤,٨٧٦	٤	٠,٠٠	٠,١٦	٠,٠٠
٤	مرافق الصرف الصحي	٦٤,٠٩٣	٤	٠,٠٠	– ٠,١١	٠,٠٠
٥	مرافق المياه	٧٩,١٦٨	٤	٠,٠٠	– ٠,١٠	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

(شكل رقم) / ٦٤

علاقة التلوث الهوائي بالمتغيرات السكنية

د

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- -التلوث الضوضائي.

أظهرت نتائج الدراسة أن ٢٦,٢٪ من أرباب الأسر يعانون من التلوث الضوضائي ،و٤٤,٤٪ لا يعانون من التلوث الضوضائي ،و٢٩,٤ يعانون نوعاً ما . وبلغ المتوسط العام ٢,١٨ ، أي بدرجة (لا) أو لا يوجد تلوث ضوضائي ، ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في التلوث الضوضائي تبعاً للأحياء السكنية ؛ حيث كانت قيمة

(F) ١,٧٦٦ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة ٠,٠١٤ (ملحق رقم ٩) ، ويتضح ذلك من خلال الجدول رقم (٥٦) ؛ حيث تختلف النسب من حي لآخر ؛فأعلى نسبة لوجود التلوث الضوضائي بلغت ٤٠,٤٪ في حي الشهداء الشمالية ، يليه حي حوايا بنسبة ٤٠٪ ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٣٧,٣٪ ، ثم حي مسرة بنسبة ٣٥,٩٪ ، ثم حي الوشحاء بنسبة ٣١٪ . وتصل أقل نسبة للتلوث الضوضائي إلى ٦,٥٪ في حي السداد ، ثم حي المثناة بنسبة ٦,٧٪، ثم حي شهار بنسبة ٨,٤٪ ، ثم حي الحلقة بنسبة ١٣,٢٪ ، ثم حي أم العراد بنسبة ١٣,٢٪ .

وأما الذين لا يعانون من التلوث الضوضائي فقد بلغت أعلى نسب لهم في حي السداد ٨٣,٩٪ ،يليه حي شهار بنسبة ٧٦,٢٪،ثم حي قروى بنسبة ٦٥٪ ،ثم حي عودة بنسبة ٦١,٢٪،ثم حي المثناة بنسبة ٦٢,٢٪ ،ثم حي أم العراد بنسبة ٥٩,١٪ . وتصل أقل نسبة إلى ٢٨,٤٪ في حي الشهداء الجنوبية ،ثم حي شبرا ٢٩,٤٪ ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٣٣,٥٪ ؛ وبذلك يلاحظ أن الأحياء التي تعاني من التلوث الضوضائي تقترب من وسط المدينة ، حيث الحركة المرورية الكثيفة ، بالإضافة إلى هدير المكيفات في المحال التجارية والمساكن (شكل رقم ٦٥).

أما علاقة التلوث الضوضائي بمتغيرات الدراسة ، فإنه بالإضافة إلى تلك العلاقة الطردية مع التلوث الهوائي التي سبق الحديث عنها ، يتضح من الجدول رقم (٧٢) أن هناك علاقة طردية متوسطة القوة مع تلوث الشوارع ، حيث كانت قيمة (كا٢) ٤٦٧,٣٧٢ عند ٤ درجات حرية وبمعامل ارتباط ٠,٣٤ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ؛مما يشير إلى اتجاه التلوث الضوضائي إلى الزيادة كلما زاد تلوث الشوارع (شكل رقم ٦٦ أ) .كما أن هناك علاقة طردية ، إلا أنها ليست قوية ، مع الزحام أثناء الرحلة إلى العمل حيث كانت قيمة (كا٢) ١٤٨,٤٣٥ عند ٤ درجات حرية وبمعامل ارتباط ٠,٢١ ؛ مما يشير إلى اتجاه التلوث الضوضائي إلى الزيادة كلما زاد الزحام أثناء الرحلة إلى العمل (شكل رقم ٦٦ ب) .

جدول رقم (٥٦) توزيع إجابات أرباب الأسر عن درجة المعاناة من التلوث الضوضائي حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	نعم		نوعاً ما		لا		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١	٤,٥	٨	٣٦,٤	١٣	٥٩,١	٢٢	١٠٠
٢	الجال	٦	١٩,٤	١٣	٤١,٩	١٢	٣٨,٧	٣١	١٠٠
٣	جبرة	١	١٦,٧	٢	٣٣,٣	٣	٥٠,٠	٦	١٠٠

٤	الحلقة	٧	١٣,٢	١٢	٢٢,٦	٣٤	٦٤,٢	٥٣	١٠٠
٥	حوايا	٨	٤٠,٠	٤	٢٠,٠	٨	٤٠,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	٥	٢٩,٤	–	–	١٢	٧٠,٦	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٧٨	٣٧,٣	٦١	٢٩,٢	٧٠	٣٣,٥	٢٠٩	١٠٠
٨	السداد	٢	٦,٥	٣	٩,٧	٢٦	٨٣,٩	٣١	١٠٠
٩	شبرا	٥	٢٩,٤	٧	٤١,٢	٥	٢٩,٤	١٧	١٠٠
١٠	شهار	١	٨,٤	٤	١٩,٠	١٦	٧٦,٢	٢١	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٩١	٤٠,٤	٧٠	٣١,١	٦٤	٢٨,٤	٢٢٥	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٤٢	٢٨,٨	٥٦	٣٨,٤	٤٨	٣٢,٩	١٤٦	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٢	٢٥,٠	٢١	٢٣,٩	٤٥	٥١,١	٨٨	١٠٠
١٤	عودة	٩	١٨,٤	١٠	٢٠,٤	٣٠	٦١,٢	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	١٤	١٩,٤	١٨	٢٥,٠	٤٠	٥٥,٦	٧٢	١٠٠
١٦	قروى	٦	١٤,٦	٨	١٩,٥	٢٧	٦٥,٩	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	١٣	٢٢,٤	٢١	٣٦,٢	٢٤	٤١,٤	٥٨	١٠٠
١٨	القمرية	١٧	٢٧,٤	١٥	٢٤,٢	٣٠	٤٨,٤	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٣	٦,٧	١٤	٣١,١	٢٨	٦٢,٢	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١٤	٣٥,٩	٩	٢٣,١	١٦	٤١,٠	٣٩	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	١٢	١٦,٧	٢٠	٢٧,٨	٤٠	٥٥,٦	٧٢	١٠٠
٢٢	نخب	٤٠	٢٤,٢	٥٢	٣١,٥	٧٣	٤٤,٢	١٦٥	١٠٠
٢٣	النزهة	١٣	١٦,٧	٣٣	٤٢,٣	٣٢	٤١,٠	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٦	٣١,٦	٥	٢٦,٣	٨	٤٢,١	١٩	١٠٠
المجموع		٤١٦	٢٦,٢	٤٦٦	٢٩,٤	٧٠٤	٤٤,٤	١٥٨٦	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم / ٦٥

التلوث الهوائي حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (٥٧) قيمة مربع كاي (كا^{٢}) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين التلوث الضوضائي والخصائص السكنية في مدينة الطائف مرتبة تنازلياً حسب قيمة الارتباط لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مربع كاي (كا^{٢})	معامل ارتباط بيرسون

		قيمة (كا^{2})	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	تلوث الشوارع	٤٦٧,٣٧٢	٤	٠,٠٠	٠,٣٤	٠,٠٠
٢	الزحام أثناء الرحلة إلى العمل	١٤٨,٤٣٥	٤	٠,٠٠	٠,٢١	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل () ٦٦

علاقة التلوث الضوضائي بالمتغيرات السكنية

د

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **تلوث الشوارع .**

يظهر الجدول رقم (٥٨) أن ٢٧,٢٪ من أرباب الأسر يعانون من تلوث الشـــوارع في مناطق سكناهم ،و٤٢,١٪ لا يعانون إطلاقاً من تلوث الشوارع ، بينما ٣٠,٧٪ يعانون نوعاً ما . وبلغ متوسط الإجابات ٢,١٥ أي بدرجة(لا) أو لايوجد تلوث . وذلك على مستوى المدينة ؛ أما

على مستوى لأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي أنه لاتوجد فروق ذات دلالة إحصائية في تلوث الشوارع تبعاً للأحياء ،حيث كانت قيمة (F) ٠,٧٩٦ عند ٢٣ درجة حرية، وبمستوى دلالة ٠,٧٣٩ (ملحق رقم ٩) . ولكن بالتدقيق في نسب الأحياء نجد أن أعلى نسبة من الذين يعانون من تلوث الشوارع بلغت ٤٦,٩٪ في حي عودة ، يليه حي الشهداء الجنوبية بنسبة ٣٢,٤٪ ،ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٣٢,٢٪ ، ثم حي الجال بنسبة ٣٢,٣٪ ، ثم حي القطبية بنسبة ٣٢,٢٪ ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٣٠٪ .وتوجد أقل نسبة في حي أم العراد ، وجبرا بنسبة ١٤,٣٪ ثم حي حوايا بنسبة ١٥,٨٪ ، ثم حي المنطقة المركزية والسلامة بنسبة ١٦,٤٪ ، ثم حي قروى بنسبة ١٧,١٪ ، وحي النزهة بنسبة ١٧,٩٪ .

أما الذين لا يعانون من تلوث الشوارع فقد بلغت أعلى نسبة لهم ٧١٪ في حي السداد ، يليه حي قروى بنسبة ٦٥,٩٪ ، ثم حي شبرا بنسبة ٦٢.٪ ، ثم حي شهار بنسبة ٥٩,١٪ ثم حي المنطقة المركزية والسلامة بنسبة ٥٧,٥٪،ثم حي أم العراد بنسبة ٥٧,١٪،ثم حي المثناة بنسبة ٥٥,٦٪ . وتصل أدنى نسبة إلى ١٦,٣٪ في حي عودة ،ثم حي جبرا بنسبة ٢٨,٦٪ ، ثم حي الجال بنسبة ٣٢,٣٪،ثم حي القطبية بنسبة ٣٢,٢٪ .

أما الذين يعانون نوعاً ما فبلغت أعلى نسبة لهم ٥٧,١٪ في حي جبرة ، ثم حي شهار بنسبة ٤٠,٩٪ ،ثم حي النزهة بنسبة ٣٧,٢٪ ، ثم حي عودة بنسبة ٣٦,٧٪ . وبذلك يلاحظ أن الأحياء التي تعاني من تلوث الشوارع غالباً تقترب من وسط المدينة ،وتتصف بالشوارع الصغيرة والمزدحمة التي تتزايد بها المخلفات ، بينما تتقلص الشوارع غير النظيفة في الأحياء الحديثة المنظمة ، مثل :حي شهار ، وأم العراد ، والسداد . وقد يعود تزايد نسبة تلوث الشوارع في بعض الأحياء الحديثة ، مثل: حي الجال ، لعدم توفر صرف صحي وصرف للسيول ؛ مما يجعل البيارات والمياه الراكدة بعد الأمطار مصادر إزعاج للسكان (شكل رقم ٦٧) .

جدول رقم (٥٨) توزيع إجابات أرباب الأسر عن درجة المعاناة من تلوث الشوارع حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	نعم		لا		نوعاً ما		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة

١	أم العراد	٣	١٤,٣	٦	٢٨,٦	١٢	٥٧,١	٢١	١٠٠
٢	الجال	١٠	٣٢,٣	١١	٣٥,٥	١٠	٣٢,٣	٣١	١٠٠
٣	جبرة	١	١٤,٣	٤	٥٧,١	٢	٢٨,٦	٧	١٠٠
٤	الحلقة	١٥	٢٧,٨	١١	٢٠,٤	٢٨	٥١,٩	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٣	١٥,٨	٦	٣١,٦	١٠	٥٢,٦	١٩	١٠٠
٦	الخالدية	٣	١٧,٦	٥	٢٩,٤	٩	٥٢,٩	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٦٢	٣٠,٠	٧١	٣٤,٣	٧٤	٣٥,٧	٢٠٧	١٠٠
٨	السداد	٥	١٦,١	٤	١٢,٩	٢٢	٧١,٠	٣١	١٠٠
٩	شبرا	٣	١٨,٨	٣	١٨,٨	١٠	٦٢,٥	١٦	١٠٠
١٠	شهار	–	–	٩	٤٠,٩	١٣	٥٩,١	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٧٢	٣٢,٤	٧١	٣٢,٠	٧٩	٣٥,٦	٢٢٢	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٤٧	٣٢,٢	٥٠	٣٤,٢	٤٩	٣٣,٦	١٤٦	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢٠	٢٢,٥	٢٥	٢٨,١	٤٤	٤٩,٤	٨٩	١٠٠
١٤	عودة	٢٣	٤٦,٩	١٨	٣٦,٧	٨	١٦,٣	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	١٩	٢٦,٤	٢٥	٣٤,٧	٢٨	٣٨,٩	٧٢	١٠٠
١٦	قروى	٧	١٧,١	٧	١٧,١	٢٧	٦٥,٩	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	١٩	٣٢,٢	٢١	٣٥,٦	١٩	٣٢,٢	٥٩	١٠٠
١٨	القمرية	١٧	٢٧,٤	١٤	٢٢,٦	٣١	٥٠,٠	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٩	٢٠,٠	١١	٢٤,٤	٢٥	٥٥,٦	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١٥	٣٨,٥	١١	٢٨,٢	١٣	٣٣,٣	٣٩	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	١٢	١٦,٤	١٩	٢٦,٠	٤٢	٥٧,٥	٧٣	١٠٠
٢٢	نخب	٤٧	٢٨,٥	٥٠	٣٠,٣	٦٨	٤١,٢	١٦٥	١٠٠
٢٣	النزهة	١٤	١٧,٩	٢٩	٣٧,٢	٣٥	٤٤,٩	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٥	٢٧,٨	٥	٢٧,٨	٨	٤٤,٤	١٨	١٠٠
المجمـــــــــــــوع		٤٣١	٢٧,٢	٤٨٦	٣٠,٧	٦٦٦	٤٢,١	١٥٨٣	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٧٠ /٦٧

تلوث الشوارع حسب الأحياء

د

د

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

أما علاقة تلوث الشوارع بمتغيرات الدراسة – بالإضافة إلى علاقاتها مع مظاهر التلوث الأخرى التي سبق الحديث عنها – فيتضح من خلال الجدول رقم (٥٩) أن هناك علاقة طردية ضعيفة القوة مع الزحام أثناء الرحلة إلى العمل ، حيث كانت قيمة (كا^{٢}) ٢٢٠,٠٦ عند ٤ درجات حرية،وبمعامل ارتباط ٠,٢٣ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (شكل رقم ٦٨)؛ مما

يشير إلى اتجاه تلوث الشوارع إلى التزايد كلما زاد الزحام أثناء الرحلة إلى العمل . وقد يعزى ذلك إلى أن معظم الذين يعانون من الزحام يسكنون أحياء مكتظة بالسكان صغيرة الشـــوارع ، مثـــل: أحياء الشهداء الشمالية ، والجنوبية ، وبالتالي فإن الزحام يؤدي إلى زيادة التلوث .

جدول رقم (٥٩) قيمة مربع كاي (كا٢) ومعامل ارتباط بيرسون للعلاقات الدالة إحصائياً بين متغير تلوث الشوارع والمتغيرات السكنية في مدينة لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مربع كاي (كا٢)			معامل ارتباط بيرسون	
		قيمة (كا٢)	درجة الحرية	مستوى المعنوية	قيمة (ر)	مستوى المعنوية
١	الزحام أثناء الرحلـــة إلى العمل	٢٢٠,٠٦	٤	٠,٠٠	٠,٢٣	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هــ.

شكل رقم / ٦٨

علاقة تلوث الشوارع بالزحام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- المرافق العامة :

يقصد بالمرافق العامة هنا تلك الشبكات المتصلة بالمساكن ، وهي : شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف .وهي مرافق ضرورية ليس فقط لتوفير الخدمة والمزيد من الرفاهية داخل المسكن ، ولكنها مهمة لبناء بيئة سكنية سليمة ؛فعدم توفر المياه النقية يضر بالصحة العامة،وعدم توفر الصرف الصحي يؤدي إلى اعتماد الصرف الصحي التقليدي المعروف محلياً باسم (البيارات) ، وما يؤدي إليه هذا النوع من نواتج تضر بالصحة العامة . أما مرافق الكهرباء ، والهاتف فالأولى عصب الحياة العصرية ،والثانية مكملة للبيئة الحضرية ، وتوفرها يفترض أن يكون من المسلمات في كل بيئة حضرية في ظل ثورة الاتصالات التي يشهدها العالم .

وقد تم تناول مرافق المياه والصرف الصحي،والهاتف فقط في هذه الدراسة ، باعتبار أن كل المؤشرات الإحصائية تدل على وصول مرافق الكهرباء لكل المساكن بنسبة ١٠٠٪ ،وبكفاءة عالية.

-مرافق المياه .

تعتمد مدينة الطائف على المياه القادمة من محطة التحلية بالشعيبة ،حيث يتم تخزين المياه في خزانات ،ثم يعاد ضخها مرة أخرى في شبكة التوزيع بالمدينة ، التي تتكون من خط رئيس يبدأ بالقرب من حديقة الملك فهد .كما توجد مجموعة من الوصلات الفرعية المتصلة بهذا الخط لتوزيع المياه على الأحياء المختلفة (شكل رقم ٦٩) . ويستهلك السكان في مدينة الطائف (١٧٧/لتر/فرد/ يوم) ،ويتوقع أن يصل الاستهلاك إلى (٢٠٠/لتر/فرد/يوم) عام ١٤٣٥هـ (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤٠٦: ١٥٠) . وتغطي شبكة المياه ٧٨,٣٣٪ من مساحة المدينة ، إلا أنه لاتوجد علاقة دالة إحصائياً بين مساحات المناطق المخدومة وأعداد المساكن ، إذ كانت قيمة ارتباط بيرسون بين المتغيرين ٠,٠٩ عند مستوى دلالة ٠,٧٣ ، مما يشير إلى انعدام العلاقة بين زيادة المساحة المغطاة وعدد المساكن في أحياء مدينة الطائف ، وهذه النتيجة تؤدي إلى قبول فرضية العدم الثالثة التي تنص على أنه لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين مساحات المناطق المخدومة بالمياه ، والصرف الصحي ،وبين أعداد الوحدات السكنية في أحياء مدينة الطائف

وللوقوف على الوضع الحالي لمرافق المياه في الوحدات السكنية ، حسب الأحياء تم استطلاع رأي أرباب الأسر عن مدى توفر المياه من عدمها.ويوضح الجدول رقم (٦٠) أن ٨٠,١٪ من المساكن يتوفر بها مرافق مياه ، بينما ١٩,٩٪ لاتوجد بها هذه الخدمة .وبلغ متوسط الإجابات١,٢١ أي بدرجة (نعم) أو مرافق متوفرة ، ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت

شكل رقم ٧٦ / ٦٩

شبكة الميه في مدينة الطائف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية لمرافق المياه تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ٦٧,٤٩٥ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ٨) ؛ ولذلك نجد أن أعلى نسبة بلغت ١٠٠٪ في قروى ، يليه مجموعة أحياء بلغت نسبتها اكثر من ٩٠٪ ، وهي: النزهة والعقيق والريان والشرقية ، وشهار ، والقمرية ، وحوايا ، والشهداء الشمالية والجنوبية ، وشبرا ، والسلامة ، ثم أحياء تراوحت النسبة فيها من ٧٠ – أقل من ٩٠٪ ، وهي : الخالدية ونخب ،والفيصلية ،والمثناة،وأم العراد ،وشبرا والوشحاء ،والسداد .أما بقية الأحياء ،وهي: الوشحاء ، والقطبية وعودة،والجال،والحلقة ومسرة ، فقد انخفضت النسبة فيها لتتراوح بين أقل من ٦٠٪ – ٢,٦٪ وهذه الأحياء لم تكتمل فيها هذه الخدمة ،وبعضها لم تصلها نهائياً (شكل رقم ٧٠).

جدول رقم (٦٠) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مرافق المياه حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	مرافق المياه متوفرة		مرافق المياه غير متوفرة		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١٨	٧٨,٣	٥	٢١,٧	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٢	٦,٧	٢٨	٩٣,٣	٣٠	١٠٠
٣	جبرة	٤	٥٧,١	٣	٤٢,٩	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٣	٥,٦	٥١	٩٤,٤	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	١٨	٩٤,٧	١	٥,٣	١٩	١٠٠
٦	الخالدية	١٥	٨٨,٢	٢	١١,٨	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	١٩٩	٩٥,٧	٩	٤,٣	٢٠٨	١٠٠
٨	السداد	٢٢	٧١,٠	٩	٢٩,٠	٣١	١٠٠
٩	شبرا	١٦	٩٤,١	١	٥,٩	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٢١	٩٥,٥	١	٤,٥	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٢٠٧	٩٤,١	١٣	٥,٩	٢٢٠	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	١٣٣	٩٤,٣	٨	٥,٧	١٤١	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٨٧	٩٦,٧	٣	٣,٣	٩٠	١٠٠
١٤	عودة	١١	٢٢,٤	٣٨	٧٧,٦	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	٦٢	٨٢,٧	١٣	١٧,٣	٧٥	١٠٠
١٦	قروى	٤١	١٠٠	–	–	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	١٨	٣٠,٠	٤٢	٧٠,٠	٦٠	١٠٠
١٨	القمرية	٥٨	٩٥,١	٣	٤,٩	٦١	١٠٠
١٩	المثناة	٣٦	٨٠,٠	٩	٢٠,٠	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١	٢,٦	٣٨	٩٧,٤	٣٩	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٦٧	٩٠,٥	٧	٩,٥	٧٤	١٠٠
٢٢	نخب	١٤٣	٨٧,٢	٢١	١٢,٨	١٦٤	١٠٠
٢٣	النزهة	٧٧	٩٧,٥	٢	٢,٥	٧٩	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	١٠	٥٢,٦	٩	٤٧,٤	١٩	١٠٠
المجموع		١٢٦٩	٨٠,١	٣١٦	١٩,٩	١٥٨٥	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ

شكل رقم / ٧٠

توزيع مرافق المياه حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة مرافق المياه بمتغيرات الدراسة ، فقد تم استخلاص أهم المتغيرات المؤثرة في هذه الخدمة باستخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج ، الذي بين أن هناك ثلاثة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار هي : عدد أدوار المبنى ،وعمر المبنى ،ومساحة المسكن ؛ وذلك لأن قيمة (T) دالة إحصائياً عند مستوى أقل من ٠,٠١ . وقد فسرت هذه المتغيرات فقط ٠,١٧ من التباين ؛ حيث فسر متغير عدد الأدوار ($س_١$) مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٨ ، وفسر متغير عمر المبنى ($س_٢$) مع المتغير السابق ٠,١٥ ، وفسر متغير مساحة المسكن ($س_٣$) مع المتغيرات السابقة ٠,١٧ من التباين (جدول رقم ٦١، وشكل رقم ٧١) .

ولذلك أمكن كتابة معادلة التنبؤ بمرافق المياه من خلال المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= ١,٧٤٤ + (– ٠,١٧٠$س_١$) + (– ٠,١٠٥$س_٢$) + (٥,٠٢٦$س_٣$) .

جدول رقم (٦١) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة لمرافق المياه في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	عدد أدوار المبنى	– ٠,١٧٠	٠,١٨	– ٠,٣٣٥	– ٩,٤١٤	٠,٠٠	٥٧,٧٢٥	٠,٠٠
٢	عمر المبنى	– ٠,١٠٥	٠,٠١٧	– ٠,٢١٩	– ٦,٠٣٣	٠,٠٠	٥٧,٨٧٤	٠,٠٠
٣	مساحة المسكن	٥,٠٢٦	٠,٠١١	٠,١٧٤	٤,٧٦٣	٠,٠٠	٤٧,٣٨٥	٠,٠٠
	المتغير التابع : مرافق المياه				ثابت الانحدار : ١,٧٤٤			
	قيمة (R^2) : ٠,١٧٤				الخطأ المعياري: ٠,٤١١٣			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٧٨ /٧١

علاقة مرافق المياه بمتغيرات الدراسة

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

- **مرافق الصرف الصحي .**

نظام الصرف الصحي في مدينة الطائف خط رئيس يخترق المدينة حتى يصل إلى محطة المعالجة في وادي العرج ،وهذا الخط يجمع المياه من المناطق السكنية ويصبها في الخط الرئيس (شكل رقم ٧٢).

ولا توجد أي بيانات تشير إلى تطور معدلات الصرف الصحي ، إلا أن محطة المعالجة الموجودة في وادي العرج قد دخلت الخدمة عام ١٤٠٨هـ ،وكانت في بداية تشغيلها تعمل بطاقة تتراوح مابين (٢٠-٢٥ ألف م^{٣} /اليوم) ، إلا أنها في الوقت الحالي قد تم زيادة طاقتها إلى حوالي (٦٠ألف م^{٣} / اليوم) ،حيث يستفاد من مياه الصرف المعالجة لأعمال إطفاء الحريق ،وتشجير الطرق، وزراعة الحدائق (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦ : ١٥٦) .

أما المساحات المغطاة بشبكة الصرف الصحي فقد بلغت ٥٥,٢٦٪ من مساحة المدينة،ولاتوجد علاقة دالة إحصائياً بين مساحات المناطق المخدومة بالصرف الصحي وعدد الوحدات السكنية ، حيث كانت قيمة معامل ارتباط بيرسون بين المتغيرين ٠,٢٤ عند مستوى دلالة ٠,٣٩ ؛ مما يشير إلى عدم تأثر مساحات مناطق الصرف الصحي بأعداد الوحدات السكنية في أحياء مدينة الطائف وهذا يؤيد فرضية العدم الثالثة التي تنص على أنه لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين مساحات المناطق المخدومة بالمياه ، والصرف الصحي ،وبين أعداد الوحدات السكنية في أحياء مدينة الطائف .

وللكشف عن وضع مرافق الصرف الصحي المتصلة بالوحدات السكنية ، تم استطلاع أرباب الأسر عن مدى توفر هذه المرافق بمساكنهم ، ويوضح ذلك الجدول رقم (٦٢) ، حيث يتضح أن ٧٩,٨٪ من المساكن لا تتوفر بها هذه المرافق . وقد بلغ متوسط الإجابات ١,٢١ أي بدرجة (نعم) ، أو مرافق متوفرة . ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية لمرافق الصرف الصحي تبعاً للأحياء ؛حيث كانت قيمة (F) ٤٣,٣٧٢ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة أقل من ٠,٠١(ملحق رقم ٨) ؛ ولذلك نجد أن أعلى نسبة لهذه الخدمة بلغت ١٠٠٪ في حي شبرا ، يليه مجموعة أحياء بلغت النسبة فيها أعلى من ٩٠٪ ،وهي : الشهداء الشمالية ،والجنوبية ، وحوايا ، والعقيق ، والقمرية ، وقروي ، والنزهة ، والسلامة ، ثم مجموعة أحياء تتراوح فيها النسبة من ٧٠٪ - ٩٠٪ وهي:نخب ، والفيصلية ، والمثناة ، وشهار،ثم أحياء تراوحت النسبة فيها من أقل من ٦٠٪ - ٩,٤٪ ، وهي:الخالدية ، والوشحاء ، والسداد ، وجبرا ، وأم العراد ومسرة والقطبية ، وعودة ، والجال ، والحلقة ، وهذه الأحياء تعاني من عدم اكتمال التغطية بهذه الخدمة أو انعدامها نهائياً .(شكل رقم ٧٣).

شكل رقم ٧٩ / ٧٢

شبكة الصرف الصحي

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (٦٢) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مدى توفر مرافق الصرف الصحي حسب أحياء

مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

	الأحياء	مرافق الصرف الصحي متوفرة		مرافق الصرف الصحي غير متوفرة		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	١٣	٥٦,٥	١٠	٤٣,٥	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٣	٩,٧	٢٨	٩٠,٣	٣١	١٠٠
٣	جبرة	٤	٥٧,١	٣	٤٢,٩	٧	١٠٠
٤	الحلقة	٥	٩,٤	٤٨	٩٠,٦	٥٣	١٠٠
٥	حوايا	١٩	٩٥,٠	١	٥,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	١١	٦٤,٧	٦	٣٥,٣	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	١٩٧	٩٥,٦	٩	٤,٤	٢٠٦	١٠٠
٨	السداد	١٧	٥٨,٦	١٢	٤١,٤	٢٩	١٠٠
٩	شبرا	١٧	١٠٠	–	–	١٧	١٠٠
١٠	شهار	١٦	٧٢,٧	٦	٢٧,٣	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٢٠٦	٩٤,٥	١٢	٥,٥	٢١٨	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	١٤٢	٩٥,٩	٦	٤,١	١٤٨	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٨٤	٩٤,٤	٥	٥,٦	٨٩	١٠٠
١٤	عودة	١٢	٢٥,٥	٣٥	٧٤,٥	٤٧	١٠٠
١٥	الفيصلية	٥٩	٧٩,٧	١٥	٢٠,٣	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	٣٨	٩٢,٧	٣	٧,٣	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	٢١	٣٥,٠	٣٩	٦٥,٠	٦٠	١٠٠
١٨	القمرية	٥٧	٩٣,٤	٤	٦,٦	٦١	١٠٠
١٩	المثناة	٣٣	٧٣,٣	١٢	٢٦,٧	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	١٦	٤٠,٠	٢٤	٦,٠	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٦٧	٩٠,٥	٧	٩,٥	٧٤	١٠٠
٢٢	نخب	١٤٥	٨٧,٣	٢١	١٢,٧	١٦٦	١٠٠
٢٣	النزهة	٦٩	٩٢,٠	٦	٨,٠	٧٥	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	١١	٦١,١	٧	٣٨,٩	١٨	١٠٠
المجمــــــــوع		١٢٦٢	١٢٦٢	٣١٩	٢٠,٢	١٥٨١	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٨٠ / ٧٣

توزيع مرافق المجاري حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة مرافق الصرف الصحي بالمتغيرات السكنية ، فقد تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج للحصول على المتغيرات المؤثرة في هذه الخدمة ؛ فأظهر التحليل أربعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ،وهي : الإرتدادات ، عدد الأدوار ، عمر المسكن ، مساحة المسكن ،وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد فسرت هذه المتغيرات ٠,٢٣ من التباين في مرافق الصرف الصحي ؛ حيث فسر متغير الإرتدادات ($س_{١}$) مربع معامل ارتباط مقداره ٠,١٠ من التباين ، وفسر متغير عدد الأدوار ($س_{٢}$) مع المتغير السابق ٠,١٧، وفسر متغير عمر المسكن ($س_{٣}$) مع سابقيه ٠,٢١، وفسر متغير مساحة المسكن ($س_{٤}$) مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٢١ من التباين (جدول رقم ٣٦، وشكل رقم ٧٤) .

وبذلك أمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بمرافق الصرف الصحي من خلال هذه المتغيرات المفسرة على النحو التالي :

ص= ١,٩٦٨ + (− ١٣٨,٠$س_{١}$) + (− ٠,١٥٩ $س_{٢}$) + (−٨,٩٦٢ $س_{٣}$) + (− ٤,١٢٣$س_{٤}$) .

جدول رقم (٦٣) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة لمرافق الصرف الصحي في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	الإرتدادات	٠,١٨٣	٠,٠٣٤	−٠,٢٠٣	−٥,٣٧	٠,٠٠	٨٤,٢٣	٠,٠٠
٢	عدد الأدوار	−٠,١٥٩	٠,٠١٧	−٠,٣١٥	−٩,١٥٥	٠,٠٠	٧٣,١٨	٠,٠٠
٣	عمر المسكن	−٨,٩٦	٠,٠١٧	−٠,١٩٢	−٥,٣١٦	٠,٠٠	٦٣,٢٢	٠,٠٠
٤	مساحة المسكن	−٤,١٢	٠,٠١١	٠,١٤٥	٣,٨١٩	٠,٠٠	٥١,٩٩	٠,٠٠
المتغير التابع : مرافق الصرف الصحي					ثابت الانحدار : ١,٧٤٨			
قيمة (R^2) : ٠٠,٢٣٢					الخطأ المعياري: ٠,٣٩٢١			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٨١ / ٧٤

علاقة مرافق الصرف الصحي بمتغيرات الدراسة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- **مرافق الهاتف .**

بعد أن كانت شبكة الهاتف في محافظة الطائف يدوية ومحدودة حتى عام ١٣٨٥هـ ، بدأ تنفيذ مشروع الهاتف الآلي عام ١٣٨٦هـ ، حيث تم انشاء مبنى السنترال المركزي في وسط المدينة ، بسعة ٣٠٠٠ خط . وفي عام ١٣٩١هـ تم تأسيس ٢٣٠٠ خط آلي ، ثم وسع المقسم إلى ٦٠٠٠ خط في عام ١٣٩٥هـ ، ثم إلى ١٠٠٠٠ خط في عام ١٣٩٦هـ ، ثم توالى تطوير مرافق الهاتف حتى أصبحت مدينة الطائف تتمتع بشبكة اتصالات متكاملة (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦هـ: ١٧١)

أما المساحة التي يغطيها مرفق الهاتف فقد بلغت ٨٠,١٥٪ من مساحة المدينة . إلا أنه لاتوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين مساحة المناطق المغطاة بهذا المرفق ، وعدد المساكن في أحياء مدينة الطائف ، حيث كانت قيمة معامل ارتباط بيرسون بين المتغيرين ٠,٠٠٣ عند مستوى دلالة ٠,٩، مما يشير إلى عدم تأثر المساحات المغطاة بعدد المساكن (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦هـ: ١٧١)

وللتعرف على مدى توفر هذه الخدمة في المساكن ، تم استطلاع أرباب الأسر عن هذه المرافق، كما يبين الجدول رقم (٦٤) ، حيث أن نسبة المساكن التي يتوفر فيها مرفق الهاتف بلغت ٩٦,٢٪ ، بينما ٣,٨٪ من هذه المساكن لا تتوفر فيها مرافق الهاتف . وبلغ متوسط إجابات أرباب الأسر عن مدى توفر مرافق الهاتف ١ أي بدرجة (نعم) أو مرافق متوفرة . كما أشارت نتائج تحليل التباين الأحادي أنه لاتوجد فروق ذات دلالة إحصائية لمرافق الهاتف تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ١,١١ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة ٠,٣٢٤ (ملحق رقم ٨) . ويتضح ذلك من خلال ملاحظة نسب توفر هذه الخدمة في الأحياء ؛فقد بلغت أعلى نسبة لهذه الخدمة ١٠٠٪ في أحياء : شهار ، والخالدية ، وجبرا ، وحوايا ، والسداد ، والنزهة ، والجال ، والعقيق ، بينما بقية الأحياء تراوحت النسبة فيها بين أقل من ١٠٠٪ ، وأعلى من ٩٠٪ (شكل رقم ٧٥).

جدول رقم (٦٤) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مدى توفر مرافق الهاتف حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

	الأحياء	يتوفر بالمسكن مرافق هاتفية		لايتوفر بالمسكن مرافق هاتفية		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٢٢	٩٥,٧	١	٤,٣	٢٣	١٠٠
٢	الجال	٣١	١٠٠	–	–	٣١	١٠٠
٣	جبرة	٦	١٠٠	–	–	٦	١٠٠
٤	الحلقة	٥٣	٩٨,١	١	١,٩	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٢٠	١٠٠	–	–	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	١٧	١٠٠	–	–	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	١٩٤	٩٣,٣	١٤	٦,٧	٢٠٨	١٠٠
٨	السداد	٣١	١٠٠	–	–	٣١	١٠٠
٩	شبرا	١٦	٩٤,١	١	٥,٩	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٢٢	١٠٠	–	–	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٢١٤	٩٦,٠	٩	٤	٢٢٣	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	١٤٢	٩٥,٣	٧	٤,٧	١٤٩	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٨٩	١٠٠	–	–	٨٩	١٠٠
١٤	عودة	٤٧	٩٥,٩	٢	٤,١	٤٩	١٠٠
١٥	الفيصلية	٧٣	٩٨,٦	١	١,٤	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	٤٠	٩٧,٦	١	٢,٤	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	٥٦	٩٤,٩	٣	٥,١	٥٩	١٠٠
١٨	القمرية	٥٩	٩٥,٢	٣	٤,٨	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٤١	٩٣,٢	٣	٦,٨	٤٤	١٠٠
٢٠	مسرة	٣٦	٩٠,٠	٤	١٠	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٧٢	٩٧,٣	٢	٢,٧	٧٤	١٠٠
٢٢	نخب	١٦١	٩٥,٨	٧	٤,٢	١٦٨	١٠٠
٢٣	النزهة	٧٨	١٠٠	–	–	٧٨	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	١٨	٩٤,٧	١	٥,٣	١٩	١٠٠

المجمـــــــــــوع	١٥٣٨	١٥٣٨	٦٠	٣,٨	١٥٩٨	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٨٢ / ٧٥

توزيع مرافق الهاتف حسب الأحياء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما علاقة مرفق الهاتف بالمتغيرات الأساسية لرب الأسرة والمتغيرات السكنية ؛ فقد تم استنتاج أهم المتغيرات المؤثرة في مرفق الهاتف باستخدام تحليل الانحدار المتدرج ، الذي أظهر أربعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي : عدد غرف المسكن ،و مرفق المياه ،وعدد أدوار المبنى والارتدادات ؛ وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقل من ٠,٠١ . وقد فسرت هذه المتغيرات نسبة بسيطة من التباين في مرفق الهاتف بلغت ٠١٤ ،حيث فسر متغير عدد غرف المسكن (س$_{١}$) لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٨ ، ثم تلاه متغير مرافق المياه (س$_{٢}$)؛ حيث فسرا معاً ٠,١٠ من التباين ، ثم متغير عدد أدوار المبنى (س$_{٣}$) ،وفسر مع سابقيه ٠,١٢ من التباين ، ثم متغير الإرتدادات (س$_{٤}$) ، وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,١٤ من التباين (جدول رقم ٦٥، وشكل رقم ٧٦) .

وبذلك أمكن كتابة معادلة التنبؤ بمرافق الهاتف من خلال هذه المتغيرات على النحو التالي:

ص= ١,١٣٧ + (– ٦,٢٩٦س$_{١}$) + (١٠١س$_{٢}$) + (– ٣,٨٥٥س$_{٣}$) + (٧,٠٨٥س$_{٤}$)

جدول رقم (٦٥) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لمرفق الهاتف في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	عدد غرف المسكن	– ٦,٢٩٦	٠,٠٠٩	– ٠,٢٦٣	– ٦,٧٤٩	٠,٠٠	٥٣,٠٩١	٠,٠٠
٢	مرافق الهاتف	٠,١٠١	٠,٠٢٧	٠,١٤٥	٣,٧٥٤	٠,٠٠	٣٤,٠٢٣	٠,٠٠
٣	عدد أدوار المبنى	– ٦,٨٥٥	٠,٠١	– ٠,١٤١	– ٣,٦٨١	٠,٠٠	٢٦,٧٢٢	٠,٠٠
٤	الارتدادات	٧,٠٨٥	٠,٠٢	٠,١٤١	٣,٥٨٦	٠,٠٠	٢٣,٦٥٣	٠,٠٠
المتغير التابع : مرافق الهاتف			ثابت الانحدار : ١,١٣٧					
قيمة (R^2) : ٠,١٤			الخطأ المعياري: ٠,٢٢١١					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل ٧٦

علاقة مرافق الهاتف بمتغيرات الدراسة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- **الحدائق في المناطق السكنية .**

الحدائق داخل الأحياء تلعب دوراً مهماً ؛فهي تعمل على تجميل الأحياء السكنية ، وتشكل متنفساً للعائلات ، وأماكن ملائمة للعب الأطفال .

وفي مدينة الطائف يبلغ عدد الحدائق أكثر من ٣٤٢ حديقة . وإجمالي مساحاتها ١٠٧٨٩٤٠ متراً مربعاً . هذا بالإضافة إلى الزوائد التنظيمية التي تنتشر بين الأحياء ، والتي قامت البلدية بتشجيرها ، وقد بلغ عددها ١٧٠ زائدة . تبلغ مساحتها ٥٠٢٣٨متراً مربعاً ؛ مما أضاف مزيداً من المساحات الخضراء في المدينة ، ليبلغ مجموعها ١١٢٩١٧٨ متراً مربعاً (الزهوان ، ١٩٩٢ : ٥٧) كما ارتفعت المساحات الخضراء إلى ١٩١٥٩٤١ م ^{٢}عام ١٤٢٠هـ (السيد ، ١٤٢٠: ٢١٩) .

وللتعرف على توزيع هذه الحدائق في الأحياء السكنية ، ومدى استفادة السكان منها للترويح العائلي ، اعتمدنا على نتائج الاستبيان حول توفر الحديقة ، ونوع الحديقة ، ومدى ملاءمتها للترويح وذلك على النحو التالي :

- **مدى توفر الحدائق في الأحياء السكنية .**

أصبح توفر الحدائق والمساحات الخضراء في المدن أمراً ضرورياً ، وليس من باب الترف ،و ذلك لأن الأشجار والمساحات الخضراء تعمل على تنظيف الهواء ، وتحد من ضجيج المدينة ؛ فضلاً عن كونها متنفساً للعائلات ،والأطفال ، لذا يرى الخبراء بأن نصيب الفرد من المساحات الخضراء في المدن يجب أن لايقل عن ٢٠متراً مربعاً (المدينة العربية ، ١٩٨٣: ٣).

وفي مدينة الطائف بلغ نصيب الفرد ٢,٧ متر مربع من المساحات الخضراء عام ١٤١٢هـ ، ثم ارتفع نصيب الفرد ليصل إلى ٤,٦مترمربع عام ١٤٢٠هـ ؛ مما يجعل مدينة الطائف أقل من المعدلات العالمية ، وهذا مؤشر على وجوب الاهتمام بزيادة هذه المساحات في أحياء مدينة الطائف ولا سيما في المخططات الجديدة.

من خلال الجدول رقم (٦٦) يتضح أن ٢٥,١٪ من أرباب الأسر يتوفر في مناطق سكناهم حدائق عامة ، بينما ٧٤,٩٪ منهم لا تتوفر بمناطق سكناهم حدائق عامة ،وقد بلغ متوسط الإجابات ١,٧٥ أي بدرجة (لا) أو لا يوجد حديقة . ولكن تحليل التباين الأحادي(ملحق رقم ٩) يشير إلى وجود فروق ذات دلالة إحصائية في وجود الحدائق في المناطق السكنية تبعاً للأحياء ؛حيث كانت قيمة (F) ٤,٧١ عند ٢٣ درجة حرية ، ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . ولذلك تختلف النسب من حي لآخر ؛ فأعلى نسبة لوجود الحدائق بلغت ٧١٪ في حي جبرا ، يليه حي السداد بنسبة ٦٦,٧٪ ، ثم حي القمرية بنسبة ٤٨,٤ثم ،حي شهار بنسبة ٤٠.٪، ثم حي الجال بنسبة ٣٨,٧٪ . ثم حي أم العراد بنسبة ٣٦,٤٪ ، وأقل نسبة توجد في حي مسرة وهي: ٧,٥٪ ، ثم حي حوايا بنسبة ١٠٪ ، ثم حي الوشحاء بنسبة ١٠,٥٪ .

أما الذين لاتتوفر لديهم حدائق ؛ فأعلى نسبة لهم ٩٢٪ في حي مسرة ، يليه حي حوايا بنسبة ٩٠٪ ، ثم حي الوشحاء بنسبة ٨٩,٥٪ ، ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٨٦,٦٪ . وأقل نسبة بعدم وجود الحدائق في حي جبرة ٢٨,٦٪ (شكل رقم ٧٧) .

جدول رقم (٦٦) توزيع إجابات أرباب الأسر عن مدى توفر الحدائق العامة في مناطق سكناهم حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	يوجد حديقة		لا يوجد حديقة		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	أم العراد	٨	٣٦,٤	١٤	٦٣,٦	٢٢	١٠٠
٢	الجال	١٢	٣٨,٧	١٩	٦١,٣	٣١	١٠٠
٣	جبرة	٥	٧١,٤	٢	٢٨,٦	٧	١٠٠
٤	الحلقة	١١	٢٠,٤	٤٣	٧٩,٦	٥٤	١٠٠
٥	حوايا	٢	١٠,٠	١٨	٩٠,٠	٢٠	١٠٠
٦	الخالدية	٥	٢٩,٤	١٢	٧٠,٦	١٧	١٠٠
٧	الريان والشرقية	٥٨	٢٧,٩	١٥٠	٧٢,١	٢٠٨	١٠٠
٨	السداد	٢١	٦٦,٧	١٠	٣٣,٣	٣٠	١٠٠
٩	شبرا	٤	٢٣,٥	١٣	٧٦,٥	١٧	١٠٠
١٠	شهار	٩	١٠,٩	١٣	٥٩,١	٢٢	١٠٠
١١	الشهداء الجنوبية	٤٠	١٧,٩	١٨٤	٨٢,١	٢٢٤	١٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٢٠	١٣,٤	١٢٩	٨٦,٦	١٤٩	١٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١٣	١٤,٨	٧٥	٨٥,٢	٨٨	١٠٠
١٤	عودة	١٢	٢٤,٠	٣٨	٧٦,٠	٥٠	١٠٠
١٥	الفيصلية	٢٠	٢٧,٠	٥٤	٧٣,٠	٧٤	١٠٠
١٦	قروى	١٤	٣٤,١	٢٧	٦٥,٩	٤١	١٠٠
١٧	القطبية	٢٠	٣٣,٩	٣٩	٦٦,١	٥٩	١٠٠
١٨	القمرية	٣٠	٤٨,٤	٣٢	٥١,٦	٦٢	١٠٠
١٩	المثناة	٩	٢٠,٠	٣٦	٨٠,٠	٤٥	١٠٠
٢٠	مسرة	٣	٧,٥	٣٧	٩٢,٥	٤٠	١٠٠
٢١	المنطقةالمركزية والسلامة	٢٤	٣٢,٠	٥١	٦٨,٠	٧٥	١٠٠
٢٢	نخب	٤٠	٢٤,٠	١٢٧	٧٦,٠	١٦٧	١٠٠
٢٣	النزهة	٢٠	٢٥,٣	٥٩	٧٤,٧	٧٩	١٠٠
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٢	١٠,٥	١٧	٨٩,٥	١٩	١٠٠
المجموع		٤٠١	٢٥,١	١١٩٩	٧٤,٩	١٦٠٠	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٧٢ /٧٧

الحدائق العام حسب الأحياء

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د

أما علاقة الحدائق العامة بمتغيرات الدراسة ، فلم تحقق علاقة ذات دلالة إحصائية سوى مع تكلفة المبنى ، حيث كانت قيمة (كا^{٢}) ١٣,٧٩ عند ٥ درجات حرية وبمعامل ارتباط – ٠,١١ وهذه علاقة عكسية ضعيفة القوة تشير إلى اتجاه أعدد الحدائق إلى التناقص كلما زادت تكاليف المباني . وقد يكون ذلك مؤشراً على تراجع تخصيص أماكن للحدائق في المخططات الجديدة ، والتي تتميز بتكاليف بناء عالية ، تتلاءم مع التطور الحالي في مجال البناء (شكل رقم ٧٨) .

شكل ٧٣/ ٧٨

علاقة وجود الحدائق بتكلفة المبنى

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- مدى صلاحية الحدائق المتوفرة للترويح العائلي .

من خلال الجدول رقم (٦٧) يتضح أن ١٢,٢٪ من الحدائق المتوفرة صالحة للترويح العائلي ، و٧٣,٤٪ غير صالحة ،و ١٤,٤٪ صالحة بشكل نسبي حسب رأي أرباب الأسر . وقد بلغ متوسط الإجابات ٢,٦١ أي بدرجة (لا) أو غير صالحة . كما تشير نتائج تحليل التباين الأحادي إلى عدم وجود فروق ذات دلالة إحصائية لصلاحية الحدائق تبعاً للأحياء ؛ حيث كانت قيمة (F) ٠,٨٣٧ عند ٢٣ درجة حرية وبمستوى دلالة ٠,٦٨٥ (ملحق رقم ٩). ولكن بالتدقيق في نسب الأحياء نجد أن أعلى نسبة للحدائق الصالحة للترويح بلغت ٣٣,٣٪ في حي حوايا ؛ يليه حي الفيصلية بنسبة ٣٢,٣٪ ،ثم حي السداد بنسبة ٢٨,٦٪ ، ثم حي المنطقة المركزية والسلامة بنسبة ٢٨,٦٪ ، ثم حي القطبية بنسبة ٢٢,٩٪ . وتصل أقل نسبة إلى ٢,٥٪ في حي نخب ،ثم حي الريان والشرقية بنسبة ٥,٢٪ ، ثم حي الجال بنسبة ٦,٣٪ .

أما الذين أجابوا بعدم صلاحية الحدائق فقد بلغت أعلى نسبة لهم في حي الريان والشرقية ٨١٪، ثم حي الشهداء الجنوبية ٧٢٪ ، ثم حي نخب ٧٠٪ ، ثم حي الشهداء الشمالية بنسبة ٤٣٪ ، ثم حي النزهة بنسبة ٣٠٪ . وتصل أقل نسبة إلى ١٪ في حي حوايا ، ثم حي شبرا بنسبة ٥٪ ثم ،حي الخالدية بنسبة ٦٪ .

أما الذين يرون صلاحية الحدائق نوعاً ما فبلغت أعلى نسبة لهم في أحياء حوايا ،وشهار والسداد بنسبة ٣٣,٣٪ ،ثم حي المنطقة المركزية والسلامة بنسبة ٢٥,٧٪ ،ثم حي العقيق والعزيزية بنسبة ٢٢,٢٪ (شكل رقم ٧٩).

أما علاقة نوع الحديقة بمتغيرات الدراسة ، فلم تحقق علاقة دالة إحصائياً سوى مع متغير الزحام أثناء الرحلة إلى العمل ؛ حيث كانت هناك علاقة طردية ضعيفة القوة إذ كانت قيمة (كا^{٢}) ٣٤,٢٧٩ عند ٤ درجات حرية وبمعامل ارتباط ٠,١٠ . مما يشير إلى اتجاه عدد الحدائق الغيرصالحة إلى التزايد كلما تزايد الزحام أثناء الرحلة إلى العمل ،وربما يعزى ذلك إلى ارتباط الزحام بالأحياء الداخلية المكتظة بالسكان ، والتي تعاني من سوء الحدائق العامة (شكل رقم ٨٠) .

جدول رقم (٦٧) توزيع إجابات أرباب الأسر عن صلاحية الحدائق المتوفرة للترويح العائلي حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	صالحة		صالحة نوعاً ما		غير صالحة		المجموع	
		التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
١	المنطقة المركزية والسلامة	١٠	٢٨,٦	٢١	٢٥,٧	١٦	٤٥,٧	٣٥	١٠٠
٢	الريان والشرقية	٥	٥,٢	١١	١١,٣	٨١	٨٣,٥	٩٧	١٠٠
٣	شبرا	٢	٢٥,٠	١	١٢,٥	٥	٦٢,٥	٨	١٠٠
٤	العقيق والعزيزية ومعشي	٤	١٤,٨	٦	٢٢,٢	١٧	٦٣,٠	٢٧	١٠٠
٥	الشهداء الشمالية	٢	٣,٩	٦	١١,٨	٤٣	٨٤,٣	٥١	١٠٠
٦	الشهداء الجنوبية	٨	٨,٨	١١	١٢,١	٧٢	٧٩,١	٩١	١٠٠
٧	النزهة	–	–	٣	٩,١	٣٠	٩٠,٩	٣٣	١٠٠
٨	حوايا	١	٣٣,٣	١	٣٣,٣	١	٣٣,٣	٣	١٠٠
٩	شهار	٣	٢٠,٠	٥	٣٣,٣	٧	٤٦,٧	١٥	١٠٠
١٠	أم العراد	٢	١٨,٢	١	٩,١	٨	٧٢,٧	١١	١٠٠
١١	السداد	٦	٢٨,٦	٧	٣٣,٣	٨	٣٨,١	٢١	١٠٠
١٢	عودة	٢	٧,٧	٣	١١,٥	٢١	٨٠,٨	٢٦	١٠٠
١٣	المثناة	٤	٢٣,٥	٢	١١,٨	١١	٦٤,٧	١٧	١٠٠
١٤	قروى	٤	١٧,٤	٥	٢١,٧	١٤	٦٠,٩	٢٣	١٠٠
١٥	الخالدية	١	١٤,٣	–	–	٦	٨٥,٧	٧	١٠٠
١٦	مسرة	٢	١٥,٤	١	٧,٧	١٠	٧٦,٩	١٣	١٠٠
١٧	الوشحاء وأم السباع	١	٢٠,٠	١	٢٠,٠	٣	٦٠,٠	٥	١٠٠
١٨	نخب	٢	٢,٥	٩	١١,١	٧٠	٨٦,٤	٨١	١٠٠
١٩	القطبية	٨	٢٢,٩	٥	١٤,٣	٢٢	٦٢,٩	٣٥	١٠٠
٢٠	القمرية	٤	١١,١	٩	٢٥,٠	٢٣	٦٣,٩	٣٦	١٠٠
٢١	الجال	١	٦,٣	٢	١٢,٥	١٣	٨١,٣	١٦	١٠٠
٢٢	جبرة	١	١٤,٣	–	–	٦	٨٥,٧	٧	١٠٠
٢٣	الفيصلية	١٠	٣٢,٣	٥	١٦,١	١٦	٥١,٦	٣١	١٠٠
٢٤	الحلقة	٤	١٦,٠	–	–	٢١	٨٤,٠	٢٥	١٠٠
المجموع		٨٧	١٢,٢	١٠٣	١٤,٤	٥٢٤	٧٣,٤	٧١٤	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٧٤ / ٧٩

نوع الحديقة –صالح غير صالحة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم ٧٥ / ٨٠

علاقة نوع الحديقة بالزحام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

الفصل السابع
الرضا السكني في مدينة الطائف

١- الرضا عن موقع المسكن .
٢- الرضا عن تكلفة المسكن .
٣- الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج .
٤- الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن .
٥- الرضا العام عن المسكن الحالي.
٦- العوامل المؤثرة في الرضا السكني في مدينة الطائف .

مقدمة :

إن دراسة الرضا السكني تعد جزءاً مهماً من دراسات الإسكان ، فالمسكن الصحي هو أهم هدف تسير إليه خطط الإسكان . كما أن دراسة الخصائص السكنية تستلزم قياس مدى رضا الساكنين عن هذه المساكن على مستوى المدينة ، وعلى مستوى الأحياء ، للتعرف على الأحياء التي ينخفض فيها مستوى الرضا ، والبحث عن مسببات عدم الرضا .

ولذلك تم تناول الرضا السكني في مدينة الطائف في خمسة أبعاد رئيسة وهي :

الأول : الرضا عن موقع المسكن .

والثاني : الرضا عن تكلفة المسكن .

والثالث : الرضا عن مظهر المسكن

والرابع : الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن .

الخامس : الرضا العام عن المسكن الحالي .

وقد خصص لكل بعد نحو أربعة أسئلة ، ما عدا البعد الخامس الذي تكون من سؤال واحد عن مدى الرضا العام عن المسكن الحالي .

أما متوسط جميع درجات الرضا فهو (٣) ، باعتبار أن الدرجات قد أعطيت الأرقام من ١–٥ ، ليمثل رقم ١ أقصى درجات الرضا ، ويمثل الرقم ٥ أقل دارجات الرضا ،ويمثل الرقم ٣ الوسط لهذه الإجابات أو درجة الحياد ، وذلك لأن مجموع الدرجات يساوي (١٥) درجة ، وبقسمتها على عدد الدرجات الخمس تم الحصول على المتوسط ، الذي إذا زاد معدل الإجابات عن هذا الرقم دل على عدم الرضا ، وإذا قل دل على الرضا .

وللكشف عن ما إذا كانت هناك فروق ذات دلالة إحصائية في مستوى الرضا السكني بين أحياء مدينة الطائف ، تم استخدام تحليل التباين الأحادي .

ولإيجاد الفروق بين الأحياء في توزيع درجة الرضا ، تم استخدام أسلوب نسبة التركز الموقعي Location Quotient ، حيث أن هذا الأسلوب هو الأكثر استخداماً لإبراز الفروق

الإقليمية في توزيع ظاهرة واحدة على مستوى دول العالم ، أو على مستوى الدولة الواحدة (الصالح ، ١٤٠٩هـ: ٧) أو المدينة الواحدة ؛ لذا تم استخدامه للتعرف على الفروق بين الأحياء في درجة الرضا ، وذلك بإيجاد المعدل العام للرضا على مستوى المدينة ، ومعدل كل حي ، ثم قسمة معدل كل حي على المعدل العام للمدينة . ويعتبر الحي الذي يحصل على قيمة ١ صحيح فأكثر أفضل من الحي الذي يحصل على أقل من ١ صحيح ، وذلك لأن الواحد الصحيح فأكثر يساوي أو يفوق معدل المدينة ، وما دونه فهو أقل من المعدل العام للمدينة .

أما بالنسبة لمقياس الرضا المستخدم في هذه الدراسة ، فإن نسبة التركز الموقعي التي تقل عن ١ صحيح هي الأفضل لأنها تعني الميل نحو الرضا . ونسبة التركز ١ صحيح فأكثر تعني الميل نحو عدم الرضا ([٨]).

١ـ الرضا عن موقع المسكن :

نظراً لأهمية موقع المسكن ، فقد تم استطلاع آراء أرباب الأسر حول موقع المسكن بالنسبة للمدارس،والأسواق،ومكان العمل ومكان سكن الأقارب ، ومن ثم حساب متوسط الرضا حسب الأحياء ، ونسبة التركز الموقعي (جدول رقم ٦٨).

ـ الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس .

يبين الجدول رقم (٦٨) أن متوسط نتيجة استجابة أرباب الأسر حول الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس قد بلغ ٢,٢٠ بدرجة (راض) ،مما يعني أن أرباب الأسر راضون عن مواقع مساكنهم . ولكن نتائج تحليل التباين الأحادي أظهرت أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في مستوى الرضا السكني عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس في أحياء مدينة الطائف ، حيث كانت قيمة (F) ٤,٤٣٤ عند ٢٣درجة حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) ، مما يعني عدم تماثل أحياء المدينة في الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس ، و قد يعود ذلك إلى سوء توزيع المدارس في بعض الأحياء بسبب المباني المستأجرة ، التي تحتم على المخططين اختيار موقع المدرسة حيث يتوفر المبنى الملائم .

---

(8) السبب هو أن المقياس المستخدم في هذه الدراسة اعتبر (١) راض تماماً و(٥) غير راض تماماً ، ولو كان العكس (٥) تعني راض تماماً ،و (١) تعني غير راض تماماً ؛ لكانت نسبة التركز ١ صحيح فأكثر هي الأفضل .

كما أن أسلوب نسبة التركز الموقعي يشير إلى أن هناك مجموعة أحياء تقل فيها نسبة التركز عن ١ صحيح؛مما يعنى أن هناك رضا عن مواقع المدارس بالنسبة للمساكن في هذه الأحياء ، وهـــي: حوايا ، والحلقة ، وقروى ، والشهداء الشمالية ، والنزهة ، والشهداء الجنوبية ، والقمرية ، والريان والشرقية.

جدول رقم (٦٨) التركز الموقعي لمتوسط درجة الرضا عن موقع المسكن حسب الأحياء

في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـــ

م	الحي	عناصر الرضا عن موقع المسكن							
		الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس		الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للأسواق		الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل		الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لسكن الأقارب	
		المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي
١	أم العراد	٢,٤٨	١,١٣	٣,١٧	١,٣٦	٢,٦٨	١,١٢	٢,٨٣	١,٢٥
٢	الجال	٢,٧٧	١,٢٦	٢,٨٠	١,٢٠	٢,٦٢	١,٠٩	٢,٣٣	١,٠٣
٣	جبرة	٣,٥٧	١,٢٦	٤,٢٩	١,٨٣	٣,٤٣	١,٤٣	٢,١٤	٠,٩٥
٤	الحلقة	٢,٠٨٩	١,٣١	٣,٥٩	١,٥٤	٢,٦٨	١,١٢	٢,٨١	١,٢٤
٥	حوايا	١,٧٥	٠,٨٠	٢,١٥	٠,٩٢	٢,٣٥	٠,٩٨	١,٨٥	٠,٨٢
٦	الخالدية	٢,١٢	٠,٩٦	٢,٢٤	٠,٩٦	٢,٤١	١,٠٠	٢,٢٤	٠,٩٩
٧	الريان والشرقية	٢,٠٩	٠,٩٥	٢,٠١٣	٠,٩١	٢,٢٨	٠,٩٥	٢,٣٠	١٠٢
٨	السداد	٢,٤٨	١,١٣	٢,٦١	١,١٢	٢,٨٦	١,١٩	٢,٤٦	١,٠٩
٩	شبرا	٢,١٨	٠,٩٩	١,٦٥	٠,٧٠	٢,٥٩	١,٠٨	١,٩٤	٠,٨٦
١٠	شهار	٢,٧٦	١,٢٦	٣,٠٩	١,٣٢	٢,٥٧	١,٠٧	٢,٧٧	١,٢٣
١١	الشهداء الجنوبية	١,٩٨	٠,٩٠	٢,١٢	٠,٩١	٢,٤٨	١,٠٣	٢,١٨	٠,٩٧
١٢	الشهداء الشمالية	٢,٠٣	٠,٩٢	١,٠٨٩	٠,٨١	٢,٣٤	٠,٩٧	٢,٣٢	١,٠٣
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١,٨٨	٠,٨٥	٢٠٠.	٠,٨٥	٠,٠٧	٠,٨٦	٢,٢٣	٠,٩٩
١٤	عودة	٢,٧١	١,٢٣	٣,٣٨	١,٤٤	٣,٠٢	١,٢٦	٢,٤٣	١,٠٧
١٥	الفيصلية	٢,٣٢	١,٠٥	٢,٤٣	١,٠٤	٢,٢٥	٠,٩٤	٢,٢٠	٠,٩٧
١٦	قروى	١,٩٠	٠,٨٦	٢,١٠	٠,٩٠	٢,٢٧	٠,٩٥	١,٩٨	٠,٨٧
١٧	القطبية	٢,٢٩	١,٠٤	٢,٦٣	١,١٣	٢,٣٢	٠,٩٧	٢,٢٥	١,٠٠
١٨	القمرية	٢,٠٦	٠,٩٤	١,٨٧	٠,٨٠	٢,٠٧	٠,٨٦	٢,١٠	٠,٩٣
١٩	المثناة	٢,٢٢	١,٠١	٢,٦٤	١,١٣	٢,٧٠	١,١٣	٢,٥٨	١,١٤
٢٠	مسرة والشرفية	٢,٣١	١,٠٥	٢,٧٢	١,١٦	١,٨١	٠,٧٥	١,٩٥	٠,٨٦
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢,٢٣	١,٠١	٢,٠١٥	٠,٩٢	٢,١٣	٠,٨٩	١,٩٩	٠,٨٨
٢٢	نخب	٢,٣٧	١,٠٨	٢,٤٤	١,٠٤	٢,٦٠	١,٠٨	٢,٢٠	٠,٩٨
٢٣	النزهة	٢,٠١	٠,٩١	٢,٠٢٨	٠,٩٧	٢,٤٠	١,٠٠	٢,١٩	٠,٩٧
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٢,٩٤	١,٣٤	٢,٧٩	١,١٩	٢,٣٣	٠,٩٧	٢,٠٢١	٠,٩٨

المتوسط العام للمدينة	٢,٢٠	١	٢,٣٤	١,٠٠	٢,٤٠	١,٠٠	٢,٢٦	١,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

والخالدية ، وشبرا ،وتمثل هذه الأحياء ٤١,٧٪ من أحياء المدينة . وقد يعـزى ارتفـاع نسـبة الراضين في هذه الأحياء إلى أنها تقع في وسط المدينة ، وتمثل أقدم الأحياء ، لذلك تتوفر بها المدارس أكثر من غيرها ، وبالتالي لايشعر الساكنون بمشكلة نحو مواقع المدارس .أما النسبة الباقيـة وهـي ٥٨,٣٪ فتمثل الأحياء التي نسبة التركز فيها ١صحيح فأكثر ، وهـي : المثنـاة ، والسـلامة ، والقطبية ، والفصلية ، ونخب ،أم العراد ، والسداد ، وعـودة ، وشـهار ، والجـال والحلقـة ، والوشحاء ، وجـبرا (شكل رقم (٨١) .

وبذلك يمكن القول إن هناك اتجاهاً نحو تحسن موقع المسكن بالنسبة للمدارس من خـلال اتجاه النسبة الأكبر من الساكنين نحو الرضا عن مواقع المدارس .

- الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للأسواق

يفضل الساكنون أن تكون مواقع سكنهم قريبة من أماكن التسوق ، ولاسيما اليومية منها ، كالبقالات الكبيرة والمخابز . لذلك تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن مواقع سـكناهم بالنسبة للأسواق ؛ فكان متوسط إجاباتـهم يشير إلى درجة (راض) ، حيث بلغ متوسـط نتيجـة إجاباتهم ٢,٣٤ ، وذلك يشير إلى أن هناك رضاً عاماً . إلا أن استجابات الساكنين تختلف من حـي لآخر ، حيث أظهرت نتائج تحليل التباين أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في مستوى الرضا عن مواقع المساكن بالنسبة للأسواق حسب الأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ١١,٩٧٩ عند درجـة حرية ٢٣ ومستوى معنوية أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) ، مما يشير إلى وجـود اختلافـات مهمة وجوهرية في استجابات الساكنين حسب الأحياء . ويتبين ذلك من خلال الجدول السـابق رقم (٦٨) حيث أن الأحياء التي تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح تمثل ٤٥,٨٪ من أحياء المدينة ، وهي: الريان والشرقية ، وحوايا ، وشبرا، والعقيق والعزيزية ، وقروى والخالديـة ، والسلامة ، والنزهة ، والشهداء الشمالية ، والشهداء الجنوبية ، والقمريـة ، ويلاحـظ أن هـذه الأحياء تتوسط المدينة ، وربما كان ذلك السبب الرئيس في ارتفاع نسبة الراضـين عـن مواقـع مساكنهم بالنسبة للأسواق في هذه الأحياء .أما الأحياء التي تزيد نسبة التركز فيها عن ١ صـحيح فتمثل ٥٤,٢٪ من أحياء المدينة ، وهي : الوشحاء ،ونخـب ، والقطبيـة ، والجـال ، وجـبرا ، والحلقة، والفيصلية ومسرة ، والمثناة ، وعودة ، وأم العراد ، وشهار ، والسداد ، ومعظـم هـذه الأحياء تحيط بأطراف المدينة ، لذلك فهي تبتعد عن المنطقة المركزية التي تتركز فيها الأسـواق ،وفي

المناطق المجاورة لها ؛مما أدى إلى تدني الرضا عن مواقع المساكن بالنسبة للأسواق في هذه الأحياء.(**شكل رقم ٨٢**) .

شكل رقم (٨٤) /٨١

الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للمدارس

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم / ٨٢

الرضا عن موقع المسكن بالنسبة للأسواق

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل

قد يكون موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل من أهم المواقع بالنسبة لرب الأسرة ، وذلـك لارتباطه برحلة يومية للعمل ذهاباً وإياباً ، وفي أوقات الذروة والازدحام ، مما يسـتدعي الاهتمـام بقرب المسكن من مكان العمل بقدر الإمكان . ولذلك تم سؤال أرباب الأسر عن مواقع مساكنهم بالنسبة لأماكن أعمالهم ؛ فكانت نتيجة إجاباتهم بدرجة (راض) حيث بلغ المتوسط ٢,٤١ ، وذلك بالنسبة للمدينة بشكل عام . ولكن مستويات الرضا تختلف من حي لآخر ، حيث أظهرت نتـائج تحليل التباين أن قيمة (F) ٢,٩٨٤ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) ؛ مما يشير إلى وجود فروق جوهرية ومهمة ، دالة إحصائياً لمستوى الرضا عن موقـع المسكن بالنسبة لمكان العمل حسب الأحياء في مدينة الطائف . ويتضح من خلال الجدول السـابق رقم (٦٨) حيث أن ٤١,٧٪ من الأحياء بلغت نسبة التركز الموقعي فيها أقل من ١ صحيح ؛ مما يعني ارتفاع نسبة الراضين عن مواقع مساكنهم بالنسبة لمكان العمل في هذه الأحياء ، وهي: حـي حوايا ، ونخب ، والريان والشرقية ، والقمرية ، والقطبية ، والعقيق والعزيزية ، ومعشي ، ومسرة ، وقروى ، والوشحاء . وربما يعود ارتفاع نسبة الرضا في هذه الأحياء إلى أن معظم هـذه الأحيـاء قريبة من منطقة الأعمال المركزية في المدينة .أما الأحياء التي نسبة التركز فيها تزيد عن ١ صحيح ، فقد بلغت نسـبتها ٥٨,٣٪ من أحياء المدينة ،وهي : حي السداد، وشهار ،وأم العراد ،والنزهـة ،والشهداء الجنوبية،ونخب والجال ، جبرا ،والحلقة ،وشبرا والخالدية ، والسلامة ،وعـودة . وقـد يعزى انخفاض الرضا في هذه الأحياء إلى أن معظمها تبتعد عن منطقة الأعمـال المركزيـة بشـكل واضح مثل حي الحلقة ، أو تعاني من كثافة سـكانية ،وشـوارع صغيرة ،وزيادة في الزحـام أثناء الرحلة إلى العمل مثل أحيـاء نخب ، والشهداء الجنوبية ، والنزهة (شكل رقم ٨٣) .

- الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان سكن الأقارب .

تفرض تعاليم الدين الإسلامي ، إضافة إلى العادات الاجتماعية التي يتميز بـها المجتمـع الإسلامي بشكل عام والمجتمع السعودي بشكل خاص ، التآلف الاجتماعي وصلة الأرحام وزيـارة الأصدقاء ، ومن ثم يحرص الكثيرين على اختيار مواقع مساكنهم في أماكن ليست بعيدة عن مساكن الأقارب . وهذه ظاهرة ملموسة ، ولاسيما في مجتمع مدينة الطائف . لذلك تم سؤال أرباب الأسـر

عن مدى رضاهم عن مواقع مساكنهم بالنسبة لمساكن الأقارب ، فكانت نتيجة إجاباتهم في المتوسط

شكل رقم ٨٦/ ٨٣

الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

بدرجة (راض) ، حيث بلغ متوسط نتيجة إجاباتهم ٢,٢٦ . إلا أن مستويات الرضا تختلف حسب الأحياء ، حيث أظهرت نتائج تحليل التباين أن قيمة (F) ٢,١٦٠ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) ، مما يشير إلى وجود اختلافات مهمة وجوهرية دالة إحصائياً للرضا عن موقع المسكن بالنسبة لسكن الأقارب حسب الأحياء ، ويبين ذلك الجدول السابق رقم (٦٨) ،حيث نجد أن نسبة الأحياء التي تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح بلغت ٥٨,٣٪ من الأحياء في المدينة ، وهي: حي حوايا ، والنزهة ، والشهداء الجنوبية ، والوشحاء ونخب ، والقمرية ، وجبرا ، والفيصلية وشبرا ، والعقيق والعزيزية ، ومعشي ، والسلامة ، ومسرة والخالدية ، وقروى ؛ وبالتالي فإن هذه الأحياء تتمتع بنسبة رضا أعلى عن مواقع المساكن بالنسبة لسكن الأقارب . وربما يعزى ذلك إلى أن هذه الأحياء يتجانس سكانها من فئات قبلية معينة بسبب عوامل الهجرة ؛فالمهاجرون القدامى يشكلون عامل جذب لأقاربهم ،وأفراد قبيلتهم إلى المدينة،ثم إلى الحي .أما بقية الأحياء فنسبتها ٤١,٧٪ ،ونسبة التركز الموقعي فيها أعلى من ١ صحيح ، مما يعني تدني مستوى الرضا عن مواقع المساكن بالنسبة لسكن الأقارب ، وهذه الأحياء هي : حي الحلقة والجال ، والقطبية ، والريان والشرقية ، والشهداء الشمالية ، وأم العراد ، وشهار ، والسداد ، وعودة والمثناة . وقد يعود تدني الرضا في هذه الأحياء إلى كثرة الاختلاط السكاني ،وبالتالي زيادة الفوارق الاجتماعية ، ومثال ذلك حي الريان والشرقية ، أو بعد الحي مقارنة بأحياء المدينة الأخرى مثل حي السداد ، وعودة ، وأم العراد (شكل رقم ٨٤).

شكل ٨٧ / ٨٤

الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٢ـ الرضا عن تكلفة السكن

تمت معالجة الرضا عن تكلفة السكن من خلال أربعة متغيرات ، وهي: الرضا عن أسعار الأراضي ، وتكلفة البناء ، والإيجارات ، ومرافق صندوق التنمية العقارية ، وتم حساب متوسط درجة الرضا ، والتركز الموقعي حسب الأحياءكما هو مبين في الجدول رقم (٦٩).

جدول رقم (٦٩) التركز الموقعي لمتوسط درجة الرضا عن تكلفة المسكن حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الحي	عناصر الرضا عن تكلفة المسكن							
		الرضا عن أسعار الأراضي		الرضا عن تكلفة البناء		الرضا عن الإيجارات		الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارية	
		المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي
١٦	أم العراد	٤,٢٣	١,٠١	٣,٨٢	١,٠٨	٣,٧٧	١,١٥	٣,٦٨	١,٠٦
٢١	الجال	٤,١٣	١,٠٧	٣,٥٠	٠,٩٩	٣,٣٠	١,٠٠	٣,٩٦	١,١١
٢٤	جبرة	٤,٠٠	١,٠٤	٤,٠٠	١,١٣	٣,٨٦	١,١٧	٤,٥٧	١,٣١
١٤	الحلقة	٣,٧٥	٠,٩٨	٣,٦٦	١,٠٤	٣,٤٠	١,٠٣	٣,٦٢	١,٠٤
١٥	حوايا	٣,٦٥	٠,٩٥	٣,٣٩	٠,٩٦	٣,٠٥	٠,٩٣	٣,٦٧	١,٠٥
١٨	الخالدية	٣,٩٣	١,٠٢	٣,٤٥	١,٠٠	٣,٤٤	١,٠٤	٣,٧٣	١,٠٧
٦	الريان والشرقية	٣,٦٩	٠,٩٦	٣,٥٢	١,٠٠	٣,٣١	١,٠١	٣,٤٥	٠,٩٩
٢٢	السداد	٣,٨١	٠,٩٩	٣,٣٩	٠,٩٦	٣,٠٧	٠,٩٣	٤,٠٠	١,١٥
٢٠	شبرا	٣,٥٠	٠,٩١	٣,٥٧	١,٠١	٣,٦٥	١,١١	٣,٨٣	١,١٠
١٩	شهار	٣,٨٦	١,٠٠	٣,٦٢	١,٠٣	٣,٣٠	١,٠٠	٣,٧٦	١,٠٨
٥	الشهداء الجنوبية	٣,٣٩	١,٠٢	٣,٦٤	١,٠٣	٣,١٨	٠,٩٧	٣,٤٠	٠,٩٨
٢	الشهداء الشمالية	٣,٧٤	٠,٩٧	٣,٢٧	٠,٩٣	٣,١٣	٠,٩٥	٣,٢٤	٠,٩٣
١	العقيق والعزيزية ومعشي	٣,٦٩	٠,٩٦	٣,٤٨	٠,٩٩	٣,٠٢	٠,٩٢	٣,٠٧	٠,٨٨
٤	عودة	٤,٠٦	١,٠٥	٣,٨١	١,٠٨	٣,٥٠	١,٠٦	٣,٣٩	٠,٩٧
٣	الفيصلية	٣,٧٧	٠,٩٨	٣,٢١	٠,٩١	٣,١٠	٠,٩٤	٣,٢٥	٠,٩٣
١٣	قروى	٣,٧٥	٠,٩٧	٣,٤٣	٠,٩٧	٣,٢٢	٠,٩٨	٣,٦٣	١,٠٤
١٧	القطبية	٤,١٤	١,٠٧	٣,٥٧	١,٠١	٣,٧٠	١,١٣	٣,٧٠	١,٠٦
١١	القمرية	٣,٩٠	١,٠١	٣,٥٨	١,٠١	٣,٢٨	١,٠٠	٣,٥٥	١,٠٢
٨	المثناة	٣,٨٩	١,٠١	٣,٧٣	١,٠٦	٣,٦٢	١,١٠	٣,٤٩	١,٠٠
١٠	مسرة والشرفية	٣,٧٤	٠,٩٧	٣,٣٩	٠,٩٦	٢,٩٢	٠,٨٩	٣,٥٤	١,٠٢
١٢	المنطقة المركزية والسلامة	٣,٧١	٠,٩٦	٣,٢٩	٠,٩٣	٣,٣٧	١,٠٢	٣,٥٩	١,٠٣
٩	نخب	٤,٠٥	١,٠٥	٣,٦٤	١,٠٣	٣,٥٢	١,٠٧	٣,٥٢	١,٠١
٧	النزهة	٣,٧٩	٠,٩٨	٣,٥٥	١,٠٠	٣,١٢	٠,٩٥	٣,٤٥	٠,٩٩
٢٣	الوشحاء وأم السباع	٤,٢١	١,٠٩	٣,٩٥	١,٠١٢	٣,٤٧	١,٠٦	٤,٠٠	١,١٥

المتوسط العام	٣,٨٥	١,٠٠	٣,٥٣	١,٠٠	٣,٢٩	١,٠٠	٣,٤٨	١,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

وبناءً على نتائج الجدول السابق يمكن تحليل عناصر الرضا عن تكلفة السكن على النحو التالي:

ـ الرضا عن أسعار الأراضي في مدينة الطائف

يبين الجدول رقم (٦٩) أن متوسط استجابات أرباب الأسر حول رضاهم عن تكلفة المبنى ٣,٨٥ بدرجة (غير راض) ، وذلك على مستوى المدينة ، أما على مستوى الأحياء فلا توجد فروق ذات دلالة إحصائية بين الأحياء في الرضا عن أسعار الأراضي ؛ حيث أشارت نتائج تحليل التباين أن قيمة (F) ١,٢٦ عند مستوى دلالة ٠,١٧٨ (ملحق رقم ١٠) ؛ مما يشير إلى عدم وجود فروق تبعاً للأحياء ، وأن أي فروق تعود إلى عامل الصدفة . ولكن من خلال الجدول رقم (٦٩) يلاحظ أن ٥٠٪ من الأحياء تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح ؛ مما يعني أن هذه الأحياء أفضل من غيرها في مستوى الرضا عن أسعار الأراضي وهي: حي السداد ،والنزهة ،وحوايا ، والشهداء الشمالية ، والسلامة ، وقروى ، والريان والشرقية ، وشبرا ، والفيصلية ، والعقيق والعزيزية ، ومسرة. وقد يعزى ارتفاع الرضا في هذه الأحياء لكونها ذات تخطيط قديم يحتوي على قسائم أراضي صغيرة قد تكون مرضية في أسعارها لسكان هذه المناطق .أما بقية الأحياء فنسبتها أيضاً ٥٠٪ ، ونسبة التركز الموقعي فيها تزيد عن ١ صحيح ؛ مما يعني تدني الرضا عن أسعار الأراضي في هذه الأحياء وهي: حي شهار ،وأم العراد ،وعودة ،والمثناة ،والخالدية ،والشهداء الشمالية ، والشهداء الجنوبية والوشحاء ،ونخب والقطبية ،والقمرية ،والجال ،وجبرا ،والحلقة .ويلاحظ أن هذه الأحياء معظمها تقع على أطراف المدينة ، وتحتوي على معظم المخططات الجديدة التي تمتاز بقسائم أراضي كبيرة مرتفعة السعر لذا نجم الميل نحو عدم الرضا في هذه الأحياء(شكل رقم ٨٥)

ـ الرضا عن تكلفة البناء في مدينة الطائف

لا تزال تكلفة البناء هي الأعلى بين ضروريات الحياة البشرية ، ففي كل جزء من العالم نجد أن التقدم الذي تحرزه عمليات الإسكان متخلف كثيراً عن التقدم الصناعي ، و أن العبقرية التقنية التي اكتشفت أسرار السرعة والصوت والضوء والفضاء ، لا تزال غير قادرة على بناء منزل رخيص يكون في متناول دخل الإنسان العادي (أبرمز : ١٩٦٤ : ٥٤) .

ومن هنا تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن تكلفة بناء المساكن في مدينة الطـــائف ، حيث اتضح أن متوسط الرضا كان ٣,٣٥ ، أي بدرجة غير راض (جدول رقـــم ٦٩) ، وذلـــك على مســـتوى مدينة الطائف.أما على مـــستوى الأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي

شكل رقم ٨٧/ ٨٥

الرضا عن أسعار الأراضي

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أنه لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للرضا عن تكلفة البناء في مدينة الطائف تبعـــاً للأحيـــاء ، حيث كانت قيمة (F) ١,٣٤٦ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى معنوية ٠,١٢٨(ملحق رقم١٠)، أي أن الفروق تعود إلى عامل الصدفة. وبمراجعة الجدول السابق رقم (٦٩) نجد أن ٣٧,٥٪ من الأحياء تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١صحصح ، وهي :حي السداد ،والشهداء الشـــمالية ، وحوايا ، والسلامة ، وقروى ، والعقيق ، والعزيزية ، ومسرة ، والجال ، والفيصلية ، وهذا يعني أن هذه الأحياء أفضل من بقية الأحياء في الرضا عن تكلفة البناء .أما الأحياء التي ازدادت فيها نســـبة التركز الموقعي عن ١ صحيح فتمثل ٦٢,٥٪ من أحياء المدينة ،وهي :أم العراد ،وشهار والشهداء الجنوبية ،والوشحاء ،ونخب ،والقطبية ،والقمرية ،والريان ،والشرقية ،وجـــبرا، والحلقة،والخالديـــة والمثناة . وعودة ؛ وهذا يعني أن هذه الأحياء أكثر تدنياً في مســـــتوى الرضا عـــن تـــــــكلفة البـــناء ، وقد يعود ذلك إلى عامل الصدفة ، لأن الوضع العام يشير إلى عدم الرضا عـــن تكلفـــة البناءفي مدينة الطائف (شكل رقم ٨٦).

ـ الرضا عن الإيجارات في مدينة الطائف .

تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن الإيجارات في مدينة الطائف ، فكان متوســـط نتيجة إجاباقم ٣,٢٩ أي بدرجة (غير راض) على مستوى مدينة الطائف.أما على مستوى الأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في الرضا عن الإيجـــارات تبعـــاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ٢,٠٤٩ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة أقل مـــن ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠)، إلا أن الجدول السابق رقم (٦٩) يوضح أن هناك بعض الأحياء أفضل مـــن بعض في الرضا عن الإيجارات ؛ فالأحياء التي تقل فيها نسبة التركز عن ١ صحيح بلغـــت نســـبتها ٣٧,٥٪ وهي : حي الســـداد ،والنزهة ،والشـــــهداء الجنوبيـــة ،وحوايـــا ،والشـــــــهداء الشمالية ،والفيصلية ،والعقيق ،والعزيزية ،ومسرة ،وقروى ؛مما يدل على أن هذه الأحياء أفضل من الأخرى في الرضا عن الإيجارات . كما أن ٦٢,٥٪ من الأحياء تزيد نسبة التركز الموقعي فيها عن ١ صحيح ؛ مما يشير إلى التدني الشديد للرضا في هذه الأحياء وهي: الوشحاء ، ونخب ، والقطبية ،

والقمـــرية ، والجال ، وجبرا ، والحلقة ، والريان ، والشرقية ، وشبرا ، والسلامة ، والخـــــالدية ، والمثناة ، وعودة ، وأم العراد ، وشهار(شكل رقم ٨٧) .

شكل رقم ٨٩ / ٨٦

الرضا عن تكلفة البناء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم ٩٠ / ٨٧

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارية

بما أن صندوق التنمية العقارية يمثل أحد الروافد المهمة لبناء مساكن المـواطنين ، فقـد تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن خدمات الصندوق ؛ فكان متوسط نتيجة إجاباقم ٣,٤٨ أي بدرجة (غير راض) وذلك على مستوى مدينة الطائف . أما على مستوى أحياء المدينة ، فـلا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستوى الرضا عن خدمات صندوق التنميـة العقاريـة تبعـاً للأحياء، حيث أظهرت نتائج تحليل التباين أن قيمة (F) ١,٣٧١ عند ٢٣ درجة حرية ومسـتوى معنوية ٠,١١٣ (ملحق رقم ١٠) ؛ مما يعني أن الفروق تعود إلى عامل الصدفة . ولكن بالرجوع إلى الجدول السابق رقم (٦٩) يتضح أن ٢٩,٢٪ من الأحياء تقل نسبة التركز الموقعي فيها عن ١ صحيح ، وهي : حي عودة ، والنزهة ، والشهداء الشمالية ، والشـهداء الجنوبيـة ، والريـان والشـرقية ، والعقيق ، والعزيزية ، ومعشي، والفيصلية ؛ مما يعني أن هذه الأحيـاء أفضـل مـن الأحياء الأخرى في معدل الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارية .أما النسـبة الباقيـة وهـي ٧٠,٨٪ فتزيد نسبة التركز الموقعي فيها عن ١ صحيح ؛ مما يشير إلى تدني الرضا عـن خـدمات الصندوق بشكل أكبر في هذه الأحياء ، وهي : حي الحلقة ،وجبرا ،والجال ، والقطبية ، والقمرية ، ونخب ، والوشحاء ،والسداد ، وشهار ، وأم العراد وحوايا ، والسلامة ، وقـروى ، والخالديـة ، والمثناة ، ومسرة . وهذه الأغلبية من الأحياء تدل على سوء خدمات الصـندوق ، خصوصـاً أن قوائم الانتـظار على قـروض صندوق التنمية العقـارية أصـبحت تطـول إلى عشـرات السـنوات (شكل رقم ٨٨) .

شكل رقم ٩١ / ٨٨

الرضا عن صندوق التنمية العقارية

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د

د

د

د

٣ ـ الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج والشوارع المحيطة به ..

بما أن للمساكن آثار نفسية واجتماعية ؛ فنوعية المسكن والتخطيط العام للحجرات ومقدار الخصوصية أو المساحة المكشوفة وكيفية مقابلة الاحتياجات الشخصية ،كل هذا قد يؤثر على الاتجاهات والصحة العقلية والعلاقات الشخصية المتداخلة ، والارتباط بالحياة الأسرية (سعيد، ١٩٨٦ : ٢١) .

ولذلك تم استطلاع أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن مظهر المسكن من الداخل والخارج ، والذي ينعكس على الناحية النفسية للأسر في هذه المساكن . وتم إيجاد متوسطات إجابات أرباب الأسر عن الرضا ، ونسبة التركز الموقعي لهذه المتوسطات كما يتضح في الجدول رقم (٧٠) ، الذي أمكن بناء عليه تحليل جوانب الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج،والشوارع المحيطة به على النحو التالي :

ـ مستوى الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل

يبين الجدول رقم (٧٠) أن متوسط إجابات أرباب الأسر حول الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل في مدينة الطائف بلغ ٢,٩٢ ، أي بدرجة (راض) وذلك على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء ، فقد أظهرت نتائج تحليل التباين أنه ليس هناك فروق ذات دلالة إحصائية للرضا عن تنظيم المسكن من الداخل تبعاً للأحياء، حيث كانت قيمة (F) ١,٤٢٨ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى معنوية ٠,٠٨٨ (ملحق رقم ١٠) ؛ مما يشير إلى أن أي فروق إنما تعود إلى عامل الصدفة . ولكن الجدول رقم (٧٠) يشير إلى أن ٥٤,٢٪ من الأحياء تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح وهي : حي السداد ، والنزهة ، وحوايا ، والشهداء الشمالية ، والقمرية ، والقطبية ، والفيصلية ، والعقيق والعزيزة ، ومعشي ، ومسرة ، والخالدية ، وقروى ، والمثناة ، السلامة ؛ مما يعني أن هذه الأحياء هي الأفضل في مستوى الرضا . أما الأحياء التي تزيد

فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح فنسبتها ٤٥,٨٪ ، وهي : حي شهار ، وأم العراد ، وعودة ، والشهداء الشمالية ، والوشحاء ، ونخب ، والريان والشرقية ، وشبرا ، والجال ، وجبرا ، والحلقة ، وهذه الأحياء هي الأسوأ في مستوى الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل (شكل رقم ٨٩) .

جدول رقم (٧٠) التركز الموقعي لمتوسط درجة الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج ومساحة الشوارع المحيطة به حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الحي	عناصر الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج والشوارع المحيطة به							
		الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل		الرضا عن تصاميم وأشكال المباني من الخارج		الرضا عن عرض الشوارع داخل الأحياء		الرضا عن المظهر العام لمدينة الطائف	
		المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي
١	أم العراد	٣,١٤	١,٠٧	٣,٠٩	١,٠٧	٣,٧٨	١,٠٨	٣,٣٥	١,١٦
٢	الجال	٣,٠٦	١,٠٥	٢,٩٣	١,٠١	٣,٧٣	١,٠٧	٣,١٩	١,١١
٣	جبرة	٣,٧١	١,٢٧	٣,٤٣	١,١٩	٣,٤٣	٠,٩٨	٤,٠٠	١,٣٩
٤	الحلقة	٢,٩٦	١,٠١	٢,٨٣	٠,٩٨	٣,٤٠	٠,٩٧	٢,٩٤	١,٠٢
٥	حوايا	٢,٨٠	٠,٩٦	٣,٠٠	١,٠٤	٣,٢٥	٠,٩٣	٢,٦٠	٠,٩٠
٦	الخالدية	٢,٧٦	٠,٩٥	٣,١٨	١,١٠	٣,١٨	٠,٩١	٢,٥٦	٠,٨٩
٧	الريان والشرقية	٢,٩٨	١,٠٢	٣,٠٣	١,٠٥	٣,٤٥	٠,٩٩	٢,٨٩	١,٠٣
٨	السداد	٢,٨١	٠,٩٦	٢,٩٠	١,٠٠	٣,٥٨	١,٠٢	٣,٠٠	١,٠٤
٩	شبرا	٣,٢٥	١,١١	٣,٢٤	١,١٢	٣,٤٧	٠,٩٩	٢,٧١	٠,٩٤
١٠	شهار	٣,٠٩	١,٠٦	٣,٠٠	١,٠٤	٣,٥٧	١,٠٢	٣,٥٢	١,٠٢٢
١١	الشهداء الجنوبية	٣,٠٧	١,٠٥	٣,٠٤	١,٠٥	٣,٧١	١,٠٦	٢,٩٠	١,٠١
١٢	الشهداء الشمالية	٢,٧٩	٠,٩٦	٢,٧٨	٠,٩٦	٣,٣٤	٠,٩٥	٢,٨٨	١,٠٠
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢,٨٤	٠,٩٧	٢,٩٠	١,٠٠	٣,٤٠	٠,٩٧	٢,٧١	٠,٩٤
١٤	عودة	٢,٩٤	١,٠١	٢,٤٨	٠,٨٦	٣,٧٣	١,٠٧	٢,٧٤	٠,٩٥
١٥	الفيصلية	٢,٨٥	٠,٩٧	٢,٧٣	٠,٩٤	٣,٢١	٠,٩٢	٢,٤٩	٠,٨٧
١٦	قروى	٢,٨٢	٠,٩٧	٣,٠٢	١,٠٥	٣,٢٤	٠,٩٣	٣,٠٠	١,٠٤
١٧	القطبية	٢,٩٠	٠,٩٩	٢,٨٠	٠,٩٧	٣,٨٧	١,١٠	٣,١٢	١,٠٨
١٨	القمرية	٢,٩٠	٠,٩٩	٢,٨٧	٠,٩٩	٣,٤٤	٠,٩٨	٢,٨٨	١,٠٠
١٩	المثناة	٢,٧٠	٠,٩٢	٢,٩٨	١,٠٣	٣,١٦	٠,٩٠	٢,٧٤	٠,٩٥
٢٠	مسرة والشرفية	٢,٧٩	٠,٩٦	٢,٣٢	٠,٨٠	٣,٣٠	٠,٩٤	٢,٥٠	٠,٨٧
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢,٥٢	٠,٨٨	٢,٧٨	٠,٩٦	٣,٢٧	٠,٩٣	٢,٧٧	٠,٩٦

٢٢	نخب	٣,٠٥	١,٠٤	٢,٨٨	١,٠٠	٣,٧٢	١,٠٦	٢,٩٢	١,٠١
٢٣	النزهة	٢,٧٣	٠,٩٤	٢,٧٠	٠,٩٣	٣,٤٦	٠,٩٩	٢,٦٨	٠,٩٣
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٣,٣٧	١,١٥	٢,٩٥	١,٠٢	٣,٨٤	١,١٠	٣,٢٦	١,١٣
المتوسط العام		٢,٩٢	١,٠٠	٢,٨٩	١,٠٠	٣,٥٠	١,٠٠	٢,٨٨	١,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ٩٢ / ٨٩

الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- مستوى الرضا عن تصاميم وأشكال المباني من الخارج .

أدى توسع المدينة السريع إلى ظهور أنماط من المباني متنوعة ،تختلف عن ماضي المدينة وتراثها المعماري العريق ؛ ولذلك تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن هذه التصاميم الخارجية . فكان متوسط نتيجة إجاباتهم ٢,٨٨ ، أي بدرجة (راض) ، وذلك على مستوى المدينة. أما على مستوى الأحياء فإن نتائج تحليل التباين أظهرت أن هناك فروقاً دالة إحصائياً للرضا عن تصاميم وأشكال المباني من الخارج تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ١,٥٧٥ عند ٢٣ درجة حرية عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠٤ (ملحق رقم ١٠) . ويتضح ذلك من خلال الجدول السابق رقم (٧٠) ، حيث أن ٣٧,٥٪ من الأحياء تقل نسبة التركز الموقعي للرضا عن تصاميم وأشكال المباني فيها عن ١ صحيح ، وهي: حي عودة ، والنزهة ، والشهداء الشمالية ، والقمرية ، والقطبية ، والسلامة ، والفيصلية ، ومسرة ؛مما يجعل هذه الأحياء أفضل من غيرها في مستوى الرضا . أما النسبة الباقية وهي ٦٢,٥٪ ، فتمثل الأحياء التي تصل نسبة التركز الموقعي فيها إلى أكثر من ١ صحيح ؛ مما يعني أن هذه الأحياء أقل رضاً من الأحياء الأخرى وهي : حي السداد ،وشهار ، وأم العراد ، وحوايا ، والشهداء الجنوبية ، والوشحاء ، ونخب ، والريان والشرقية ، وشبرا ، والجال ، وجبرا ، والحلقة ، والعقيق والعزيزية ومعشي ، والخالدية ، وقروى ، والمثناة (شكل رقم ٩٠).

ــ الرضا عن مساحة الشوارع داخل الأحياء السكنية .

يمثل عرض الشوارع أهمية كبيرة للمسكن ، فكلما زاد عرض الشارع كانت الفرصة أكبر لتوفر مواقف السيارات ، وسهولة السير ، بالإضافة إلى تباعد المباني عن بعضها وزيادة الخصوصية للمساكن المتقابلة وزيادة التهوية والإضاءة الطبيعيتين في المسكن . ولذلك تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن مساحة الشوارع المحيطة بمساكنهم ، فكان متوسط نتيجة إجاباتهم ٣,٥١ أي بدرجة (غير راض) ، وذلك على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء السكنية فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية للرضا عن مساحة الشوارع تبعاً

للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ١,٩٠٤ عند ٢٣ درجة حرية ، وبمستوى معنوية أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) .

ويتضح من خلال الجدول رقم (٧٠) أن ٦٢,٥٪ من الأحياء تصل نسبة التركز المـــوقعي فيها أقل من ١ صحيح ، وهي: النزهة ، وحوايا ، والســـلامة ، والمثنـــاة ، وقروى ، والخالـــدية ،

شكل رقم ٩٣ / ٩٠

الرضا عن تصاميم وأشكال المباني

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

والشهداء الشماليبة ، والنزهة ، والريان والشرقية ، وشبرا ، والعقيق والعزيزية ومعشي ، ومسرة والفيصلية ، وجبرا والحلقة ؛ مما يدل على أن هذه الأحياء أفضل في الرضا عن مساحة الشوارع .أما الأحياء التي بلغت نسبة التركز الموقعي فيها أكثر من ١ صحيح ؛فنسبتها ٣٧,٥٪ وهي : السداد وشهار ، أم العراد ، وعودة ،والوشحاء، ونخب ، والشهداء الجنوبية ،والقطبية ،والجال ؛مما يعني أن هذه الأحياء أقل في مستوى الرضا . وهذه النتيجة غير عادية ،ولاتتفق مع الواقع ، حيث أن نحو ٥٥٪ من هذه الأحياء تتمتع بشوارع هي الأفضل في مدينة الطائف . وقد يعزى ذلك إلى أن معظم هذه الأحياء تسكنها الطبقات الغنية ،وبالتالي فإن هذه الشوارع غير مرضية لهم ، لأننا عندما نقول شوارع واسعة في هذه الأحياء فهي عملية نسبية مقارنة بالشوارع في الأحياء الأخرى (شكل رقم ٩١) .

ـ الرضا عن المظهر العام لمدينة الطائف .

تبين من نتائج الدراسة أن متوسط إجابات أرباب الأسر حول رضاهم عن المظهر العام لمدينة الطائف بلغ ٢,٨٨ ، أي بدرجة (راض) على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية للرضا عن المظهر العام للمدينة تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ١,٩١٤ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى معنوية أقل من ٠,٠١(ملحق رقم ١٠) . ويتأكد هذا الاختلاف من خلال الجدول رقم (٧٠) ، حيث أن ٤١,٢٪ من أحياء المدينة تصل نسبة التركز الموقعي فيها أقل من ١ صحيح ؛ مما يعني أن هذه الأحياء أفضل في الرضا عن المظهر العام للمدينة من غيرها ، وهي: حي عودة ، والمثناة ، والنزهة ، وحوايا ، والسلامة ، والخالدية ، ومسرة ، والعقيق ، والعزيزية ، وشبرا ، والفيصلية .أما الأحياء التي تزيد فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح فقد بلغت نسبتها ٥٨,٨٪ ؛ مما يشير إلى تدني الرضا عن هذه الأحياء أكثر من غيرها (شكل رقم ٩٢) .

شكل رقم / ٩١

الرضا عن مساحة الشوارع

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم / ٩٢

الرضا عن المظهر العام للمدينة

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٤ـ الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن .

يطمح كل صاحب مسكن إلى وجود مرافق في مسكنه ، ومن أهم هذه المرافق: المياه،والصرف ، الصحي ، والكهرباء ، والهاتف . وإذا توفرت كل هذه المرافق في المسكن ، فقد لا تكون ذات آداء عالي المستوى ترقى إلى ما يصبو إليه السكان ، لذلك تم سؤال أرباب الأسر عن هذه المرافق . وحسب المتوسط الحسابي ونسبة التركز الموقعي لنتائج إجابات أرباب الأسر كما هومبين في الجدول رقم (٧١).

جدول رقم (٧١) التركز الموقعي لمتوسط درجة الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن حسب الأحياء
في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الحي	عناصر الرضا عن المرافق المتصلة بالمسكن							
		الرضا عن مرافق المياه		الرضا عن مرافق الصرف الصحي		الرضا عن مرافق الكهرباء		الرضا عن مرافق الهاتف	
		المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي	المتوسط	نسبة التركز الموقعي
١	أم العراد	٢,٧٠	١,٠١	٣,١٤	١,٢٩	١,٩٦	١,٠٠	٢,٤٨	١,١٩
٢	الجال	٤,٣٧	١,٦٤	٤,٥٣	١,٨٧	٢,٣٥	١,٢٠	٢,٤٥	١,١٨
٣	جبرة	٤,٠٠	١,٥٠	٣,٢٩	١,٣٥	١,٨٦	٠,٩٥	٢,٢٩	١,١٠
٤	الحلقة	٤,١١	١,٥٥	٤,٣٢	١,٧٨	٢,٤٧	١,٢٦	٢,٢٢	١,٠٧
٥	حوايا	٢,٧٠	١,٠٢	١,٩٠	٠,٧٨	٢,٠٠	١,٠٢	٢,٤٥	١,١٨
٦	الخالدية	٢,٦٥	١,٠٠	٢,٤٧	١,٠٢	٢,١٨	١,١١	٢,٢٩	١,١٠
٧	الريان والشرقية	٢,٣٨	٠,٩٠	٢,٠٧	٠,٨٥	١,٨٤	٠,٩٤	٢,٠٠	٠,٩٦
٨	السداد	٣,٠٧	١,١٥	٣,٠٠	١,٢٣	١,١٧	١,١١	١,٩٠	٠,٩١
٩	شبرا	٢,٩٤	١,١١	٢,١٢	٠,٨٧	١,٧١	٠,٨٧	٢,١٨	١,٠٥
١٠	شهار	٢,٤٥	٠,٩٢	٢,٨٦	١,١٨	٢,٣٢	١,١٨	٢,٣٣	١,١٢
١١	الشهداء الجنوبية	٢,٣١	٠,٨٧	١,٩٧	٠,٨١	١,٩٦	١,٠٠	١,٠٧	١,٠٠
١٢	الشهداء الشمالية	٢,٤٠	٠,٩٠	١,٩٩	٠,٨٢	١,٩٠	٠,٩٧	١,٩٣	٠,٩٣
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	٢,١٨	٠,٨٢	١,٩٦	٠,٨٠	١,٧٠	٠,٨٧	١,٨٨	٠,٩٠
١٤	عودة	٣,٩٠	١,٤٧	٣,٧٣	١,٥٣	٢,٤١	١,٢٣	١,١٨	١,٠٥
١٥	الفيصلية	٢,٧٠	١,٠١	٢,٤٩	١,٠٢	١,٧٢	٠,٨٨	١,٧٨	٠,٨٦
١٦	قروى	٢,٣٩	٠,٩٠	٢,١٢	٠,٨٧	٢,١٢	١٠,٨	٢,١٥	١,٠٣
١٧	القطبية	١,١٤	١,٥٥	٣,٩٨	١,٦٤	١,٩٨	١,٠١	٢,١٠	١,٠١
١٨	القمرية	٢,١٨	٠,٨٢	٢,١٨	٠,٩٠	١,٧٥	٠,٨٩	١,٨٢	٠,٨٧

١٩	المثناة	٢,٢٦	٠,٨٥	٢,٥٦	١,٠٥	٢,١١	١,٠٨	٢,٢١	١,٠٦
٢٠	مسرة والشرفية	١,١٨	١,٥٧	٣,٣٥	١,٤٥	٢,٠٥	١,٠٥	١,١٠	١,٠١
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢,٣٨	٠,٨٩	١,٩٩	٠,٨٢	٢,٠٠	١,٠٢	٢,٢٦	١,٠٨
٢٢	نخب	٢,٤٢	٠,٩١	٢,٣٠	٠,٩٥	٢,٠٤	١,٠٤	٢,١٨	١,٠٥
٢٣	النزهة	٢,١٤	٠,٨٠	١,٨٢	٠,٧٥	١,٥٩	٠,٨١	٢,١٠	١,٠١
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٣,٣٧	١,٢٧	٢,٧٩	١,١٥	٢,١٦	١,١٠	٢,٣٢	١,١١
المتوسط العام		٢,٦٦	١,٠٠	٢,٤٣	١,٠٠	١,٩٦	١,٠٠	٢,٠٨	١,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

وبناء على نتائج الجدول السابق يمكن تحليل نتائج إجابات أرباب الأسر عن المرافق المتصلة بمساكنهم على النحو التالي:

ـ الرضا عن مرافق المياه .

المياه إحدى أهم المرافق المتصلة بالمساكن ، لذا تم سؤال أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن مرافق المياه ؛ فكان متوسط إجاباتهم ٢,٦٨ أي بدرجة (راض) على مستوى مدينة الطائف . أما على مستوى الأحياء السكنية فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي (ملحق رقم ١٠) أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في الرضا عن مرافق المياه تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (**F**) ١٧,٤٨٢ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . ويتضح ذلك من خلال الجدول رقم (٧١) ، حيث أن الأحياء التي تقل نسبة التركز الموقعي فيها عن ١ صحيح بلغت ٤٥,٨٪ وهي: حي المثناة ،وقروى ، والسلامة ، والعقيق والعزيزية ومعشي ، والريان والشرقية ،والقمرية ، والشهداء الشمالية ، والشهداء الجنوبية ، ونخب ،والنزهة ،وشهار . وهذه الأحياء تعتبر هي الأفضل في الرضا عن مرافق المياه . أما الأحياء التي تصل نسبة التركز الموقعي فيها إلى أكثر من ١ صحيح ، فنسبتها ٥٤,٢٪ وهي:حي السداد ، وعودة ، وحوايا ،والوشحاء ،والقطبية ،والجال ،وجبرا ،والحلقة والفيصلية ،ومسرة ،والخالدية ،وشبرا . وهذه الأحياء تعتبر أدنى من الأحياء الأخرى في مستوى الرضا عن مرافق المياه ،وقد يعزى ذلك إلى أن معظم هذه ألأحياء لم تصلها المرافق إلا جزئياً ، أو لم تصلها نهائياً (شكل رقم ٩٣) .

شكل رقم ٩٦ / ٩٣

الرضا عن مرافق المياه

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ الرضا عن مرافق الصرف الصحي .

تبين من خلال نتائج الدراسة أن متوسط إجابات أرباب الأسر عن مدى رضاهم عن مرافق الصرف الصحي ٢,٤٥ ، أي بدرجة (راض) على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية للرضا عن مرافق الصرف الصحي تبعاً للأحياء ، حيث كانت قيمة (F) ٢٣,٨٤٣ عند ٢٣ درجة حرية ، ومستوى دلالة أقل من ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) ، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الجدول رقم (٧١) ، الذي يبين أن ٤٥,٨٪ من الأحياء تصل نسبة التركز الموقعي فيها إلى أقل من ١ صحيح ؛مما يشير إلى تحسن مستوى الرضا في هذه الأحياء ، وهي : حي النزهة ، والشهداء الشمالية ، ونخب ، وحوايا ، والقمرية والريان ، والشرقية ، وشبرا ، والعقيق ، والعزيزية ، والسلامة ، وقروى .أما الأحياء التي تزيد نسبة التركز الموقعي فيها عن ١ صحيح فنسبتها ٥٤,٢٪ من الأحياء وهي: حي أم العراد والسداد، وشهار ، والوشحاء ،والقطبية ، والجال، وجبرا ،والفيصلية ،والحلقة ، ومسرة ،والخالدية،والمثناة ،وعودة ،وتعتبر هذه الأحياء أدنى من غيرها في مستوى الرضا عن مرافق الصرف الصحي . وقد يعزى ذلك إلى عدم وصول هذه المرافق إلى بعض هذه الأحياء أو عدم اكتمالها (شكل رقم ٩٤).

شكل رقم ٩٧ / ٩٤

الرضا عن مرافق الصرف الصحي

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ الرضا عن مرافق الكهرباء .

تبين نتائج الدراسة أن متوسط إجابات أرباب الأسر حول رضاهم عن مرافق الكهرباء ١,٩٦ أي بدرجة (راض) ، وذلك على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء فقد أظهرت نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية للرضا عن مرافق الكهرباء تبعـــاً للأحيـــاء ، حيث كانت قيمة (F) ٢,٤٢٥ عنـــد ٢٣ درجة ومســـتوى دلالة أقـــل مـــن ٠,٠١ (ملحق رقم ١٠) . ويتضح ذلك من خلال الجدول السابق رقم (٧١) ، حيث أن الأحياء التي تقل فيهـــا نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح قد بلغت نسبتها ٣٣,٣٪ ؛ مما يشير إلى تحسن الرضا في هـــذه الأحياء وهي : النزهة ، والشهداء الشمالية ، والقمرية ، والريان والشرقية ، وشـــبرا ، والعقيـــق والعزيزية ومعشي ، والفيصلية ، وجبرا .أما بقية الأحياء ونسبتها ٦٦,٧٪ فقد كانت نسبة التركز الموقعي فيها أكثر من ١ صحيح ؛ مما يدل على أن هذه الأحياء أقل في مستوى الرضا عن مرافـــق الكهرباء من الأحياء السابقة ، وهذه الأحياء هي : حي أم العراد ، والسداد ، وشهار ، وحوايـــا ، والشهداء الجنوبية ، والوشحاء ، ونخب ، والقطبية ، والجال ، والحلقة ، ومســـرة ، والخالديـــة ، وقروى ، والسلامة ، والمثناة ، وعودة (شكل رقم ٩٥) .

ـ الرضا عن مرافق الهاتف.

اتضح من نتائج الدراسة أن متوسط إجابات أرباب الأسر حول الرضا عن مرافق الهـــاتف بلغ ٢,١٠ أي بدرجة (راض) ، وذلك على مستوى المدينة . أما على مستوى الأحياء فتبين نتـــائج تحليل التباين الأحادي أنه لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية للرضا عـــن مرافـــق الهـــاتف تبعـــاً للأحيـــاء ، حيث كانت قيمة (F) ١,١٨٥ عند ٢٣ درجة حرية ومستوى دلالة ٠,٢٤٧(ملحق رقم ١٠) ؛ مما يدل على أن أي فروق إنما تعود إلى الصدفة . إلا أن الجدول السابق رقـــم (٧٢) يوضح أن هناك بعض التفاوت بين الأحياء ؛ فالأحياء التي نسبة التركز الموقعي فيها أقـــل مـــن ١ صحيح بلغت نسبتها ٢٥٪ ، وهذا يدل على أن هذه الأحياء أفضل في مستوى الرضا عن مرافق الهاتف من بقية الأحياء الأخرى ، وهذه الأحياء هي : حي السداد، والشهداء الشمالية ، والقمرية،

والريان والشرقية ، والقطبية ، والعقيق والعزيزية ومعشي ، والفيصلية . أما الأحياء التي نسبة التركز الموقعي فيها أكثر من ١ صحيح فنسبتها ٧٥٪ ، وهي : حي أم العراد ،وشهار ،والنزهة ، والشهداء الجنوبية ، وحوايا والوشحاء ، ونخب ، والقطبية ، والجال، وجبرا ، والحلقة ،ومسرة ، والخالدية ،وقروى ،والمثناة والسلامة ، وعودة .وهذه الأحياء أدنى من الأحياء الأخرى في مستوى الرضا عن مرافق الهاتف (شكل رقم ٩٥) .

شكل رقم ٩٨/ ٩٥

الرضا عن مرافق الكهرباء

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

(شكل رقم ٩٩)٩٦

الرضا عن مرافق الهاتف

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٥ـ الرضا العام عن المساكن الحالية والعوامل المؤثرة فيه في مدينة الطائف .

ـ الرضا العام عن المساكن الحالية .

يبين الجدول رقم (٧٢) أن متوسط إجابات أرباب الأسر حول الرضا عن المساكن الحالية في مدينة الطائف بلغ **٢,٣٩** ، أي بدرجة (راض) ، وذلك على مستوى المدينة .أما على مستوى الأحياء فتشير نتائج تحليل التباين الأحادي أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية في الرضا العام عن المسكن الحالي تبعاً للأحياء السكنية ، حيث كانت قيمة (**F**) **٣,٠٥٧** عند **٢٣** درجة حرية ومستوى معنوية أقل من **٠,٠١**(ملحق رقم **١٠**).

جدول رقم (٧٢) التركز الموقعي لمتوسط درجة الرضا العام عن المسكن الحالي حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	الأحياء	متوسط درجات الرضا	نسبة التركز الموقعي
١	أم العراد	٢,٣٠	٠,٩٦
٢	الجال	٢,٤٠	١,٠٠
٣	جبرة	٢,٥٧	١,٠٨
٤	الحلقة	٢,١٩	٠,٩١
٥	حوايا	٢,٥٢	٠,٩٤
٦	الخالدية	٣,٠٠	١,٢٦
٧	الريان والشرقية	٢,٥٠	١,٠٥
٨	السداد	٢,١٦	٠,٩٠
٩	شبرا	٢,٤٤	١,٠٢
١٠	شهار	١,٧٣	٠,٧٢
١١	الشهداء الجنوبية	٢,٦٠	١,٠٩
١٢	الشهداء الشمالية	٢,٢٤	٠,٩٤
١٣	العقيق والعزيزية ومعشي	١,١٠	٠,٨٨
١٤	عودة	٢,٩٤	١,٢٣
١٥	الفيصلية	٢,١١	٠,٨٨
١٦	قروى	٢,١٧	٠,٩١
١٧	القطبية	١,٩٠	٠,٧٩
١٨	القمرية	٢,١٠	٠,٨٨
١٩	المثناة	٢,٤٤	١,٠٢

٢٠	مسرة والشرفية	٢,٤٩	١,٠٤
٢١	المنطقة المركزية والسلامة	٢,٢٥	٠,٩٤
٢٢	نخب	٢,٦٩	١,١٢
٢٣	النزهة	٢,٣٤	٠,٩٨
٢٤	الوشحاء وأم السباع	٢,٤٧	١,٠٤
المجموع		٢,٣٩	١,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

ويوضح الجدول السابق أن الأحياء التي تقل فيها نسبة التركز الموقعي عن ١ صحيح قد بلغت نسبتها ٥٤,٢٪ ، وهذا يدل على أن هذه الأحياء هي الأفضل في الرضا العام عن المسكن الحالي ، وهي: حي قروى ، والسلامة ، وشهار ، والسداد ، والنزهة ، والشهداء الشمالية ، والقمرية ، والقطبية ، والفيصلية ، والعقيق والعزيزية ومعشي ، والحلقة . أما الأحياء التي تبلغ نسبة التركز الموقعي فيها أعلى من ١ صحيح فنسبتها ٤٥,٨٪ ، وهي: حي الشهداء الجنوبية ، والوشحاء ، ونخب ، والجال ، وجبرا ، والريان والشرقية ، وشبرا ، ومسرة ، والخالدية ، والمثناة ، وعودة . وهذه الأحياء تتدنى فيها درجة الرضا العام مقارنة ببقية الأحياء السالفة الذكر (شكل رقم ٩٧) .

ومن خلال النتائج السابقة التي تعرضت لمستويات الرضا السكني حسب الأحياء ؛ نرفض فرضية العدم السابعة التي تقول : لا توجد فروق ذات دلالة إحصائية في مستويات الرضا السكني بين أحياء مدينة الطائف ، ونقبل فرضية العدم القائلة : هناك فروق بين الأحياء في مستويات الرضا السكني ؛ ماعدا الرضا عن خدمات الهاتف ، وأسعار الأراضي ، ومرافق صندوق التنمية العقارية ، وتنظيم المسكن من الداخل ؛ فإن فرضية العدم فيها مقبولة حيث لا توجد فروق بين الأحياء في هذه المتغيرات .

شكل ١٠٠ / ٩٧

الرضا العام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ العوامل المؤثرة في الرضا العام عن السكن الحالي

تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج لبيان المتغيرات الأساسية لرب الأسرة ،والمتغيرات السكنية والسلوكية المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية في مدينة الطائف ، وذلك باعتبار الرضا العام متغيراً تابعاً على النحو التالي :

ــ متغيرات رب الأسرة الأساسية المؤثرة في الرضا العام عن المسكن الحالي :

لبيان أهم المتغيرات الأساسية لرب الأسرة المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية ، تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج للمتغيرات الأساسية لرب الأسرة على متغير الرضا العام . وقد أظهر التحليل أربعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، هي: المهنة والدخل الشهري والجنسية والمستوى التعليمي ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقل من ٠,٠١ . ولكن هذه المتغيرات لم تفسر سوى ٠,٠٢٨ من التباين في الرضا العام ، حيث أن متغير المهنة (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٠٧ ، ثم تلاه متغير الدخل الشهري (س٢) ، حيث فسرا معاً ٠,٠١٦ ، ثم متغير الجنسية (س٣) حيث فسر مع سابقه ٠,٠٢٥ ، ثم متغير المستوى التعليمي (س٤) وفسر مع جميع المتغيرات ٠,٠٢٨ من التباين (جدول رقم ٧٣ ، وشكل رقم ٩٨).

جدول رقم (٧٣) نموذج الانحدار الخطي المتدرج لمتغيرات رب الأسرة الأساسية المفسرة للرضا العام عن المسكن الحالي في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	المهنة	-٣,٩٥٨	٠,٢٢	-٠,١٠٤	-٣,٥٦٨	٠,٠٠	٩,٤٥٩	٠,٠٠

٢	الدخل الشهري	-٠,١٣٥	٠,٠٢٧	-٠,١٨٠	-٤,٩٦٧	٠,٠٠	١١,٤٩٩	٠,٠٠
٣	الجنسية	-٠,٤٥٦	٠,١١٨	٠,١١٢	-٣,٨٦٩	٠,٠٠	١١,٦٤٨	٠,٠٠
٤	المستوى التعليمي	٥,٧٣٩	٠,٠٢٦	٠,٠٧٦	٢,١٧٤	٠,٠٠	٩,٩٤١	٠,٠٠
المتغير التابع : الرضا العام عن المسن الحالي			ثابت رد ٣,٢٧٩					
قيمة (R^2) : ٠,٠٢٨			الخطأ المعياري : ٠,٠٢٥					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ١٠١ / ٩٨

العلاقات الخطية لمتغيرات رب الأسرة الأساسية المفسرة للرضا العام

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د
د
د
د
د
د

ـ المتغيرات السكنية المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية .

للتعرف على العوامل السكنية المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية في مدينة الطائف ، تم استخدام تحليل الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية على الرضا العام عن المساكن الحالية، فأظهر التحليل ستة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي: التهوية الطبيعية في المسكن ، وعدد غرف الضيوف ، والإيجار السنوي، وحجم غرف المسكن ، والإضاءة الطبيعية في المسكن ، وعدد غرف النوم ، وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد فسرت هذه المتغيرات ١٥٪ من التباين في الرضا العام عن المساكن الحالية ، حيث أن متغير التهوية الطبيعية في المسكن (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٨٥ ثم تلاه متغير عدد غرف الضيوف (س٢) ، حيث فسرا معاً ٠,١٢ من التباين ثم الإيجار السنوي (س٣) حيث فسر مع سابقيه ٠,١٢ من التباين ثم متغير حجم غرف المسكن (س٤) وفسر مع سابقيه ٠,١٣ من التباين ثم متغير الإضاءة الطبيعية في المسكن (س٥) وفسر مع سابقيه ٠,١٤ من التباين ثم عدد غرف النوم (س٦) وفسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,١٥ من التباين (جدول رقم ٧٤ ، وشكل رقم ٩٩)

جدول رقم (٧٤) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السكنية المفسرة للرضا العام عن المسكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	التهوية الطبيعية في المسكن	٠,٣٠٩	٠,٠٦٠	٠,٢٢٨	٥,١١٩	٠,٠٠	٥٣,٨٠٤	٠,٠٠
٢	عدد غرف الضيوف	– ٠,٣٦٢	٠,٠٧٥	– ٠,٢٠٧	– ٤,٨١٧	٠,٠٠	٣٨,١٢٢	٠,٠٠
٣	الإيجار السنوي	٠,١٦٥	٠,٠٥٤	٠,١٣٤	٣,٠٦٠	٠,٠٠	٢٨,٣٤٥	٠,٠٠
٤	حجم غرف المسكن	– ٠,١٣٣	٠,٠٤٨	– ٠,١٢٠	– ٢,٧٨٣	٠,٠٠	٢٢,٩٦٤	٠,٠٠
٥	الإضاءة الطبيعية في المسكن	٠,١٥٠	٠,٠٦٥	٠,١٠١	٢,٢٨٧	٠,٠١	١٩,٤٤٢	٠,٠٠
٦	عدد غرف النوم	٠,١٤٨	٠,٠٦٥	٠,٠٩٢	٢,٢٧٨	٠,٠١	١٧,١٨٥	٠,٠٠

المتغير التابع : الرضا العام	ثابت الانحدار : ١,٩٤٩
قيمة (R^2) : ٠,١٥٣	الخطأ المعياري: ١,١٢٥٩

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ١٠٢ / ٩٩

العلاقات الخطية للمتغيرات السكنية المؤثرة في الرضا العام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ المتغيرات البيئية المؤثرة في الرضا العام عن المسكن الحالي :

تلعب بيئة المسكن دوراً مهماً في مدى راحة السكان ، لذلك تم استخدام تحليل الانحـــدار المتدرج لتحديد أهم العوامل البيئية المؤثرة في الرضا العام عن السكن الحـــالي ؛ فـــأظهر التحليـــل متغيرين داخلين في نموذج الانحدار ، وهما : التلوث الضوضـــائي ووجـــود الحديقـــة العامـــة في الحي،وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند أقل من ٠,٠١ ، وبلغـــت قيمـــة الارتبـــاط الكلـــــي (R) ٠,١٥ ؛ مما يشير إلى وجود علاقة طردية بين هذين المتغيرين والرضـــــا العـــام ،ولكن قيـــمة (R^2) لم تفسر سوى ٠,٠٢٢ من التباين في الرضا العام ، حيث فسر متغير التلوث الضوضائي ٠,٠١٦ من التباين ، ثم تلاه متغير وجود الحديقة العامة ليفسرا معاً ٠,٠٢٢ من التباين (جدول رقم ٧٥ ، وشكل رقم ١٠٠) .

جدول رقم (٧٥) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات البيئية المفسرة للرضا العام عن المساكن الحاليةفي مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبارT		اختبارF	
					قيمةT	مستوى المعنوية	قيمةF	مستوى المعنوية
١	التلوث الضوضائي	– ٠,٢٠٥	٠,٦٤	– ٠,١٢١	– ٣,١٩٧	٠,٠٠	١٠,٨٠٠	٠,٠٠
٢	وجود الحديقة العامة في الحي	٠,١٩٩	٠,٩٤	٠,٠٨٠	٢,١١٥	٠,١	٧,٦٦٣	٠,٠٠
	المتغير التابع : الرضا العام عن السكن الحالي				ثابت الانحدار : ٢,٥٣٥			
	قيمة (R^2) : ٠,٠٢٢				الخطأ المعياري: ١,٢٢٠٥			

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم / ١٠٠

العلاقات الخطية للمتغيرات البيئية المفسرة للرضا العام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

ـ المتغيرات السلوكية المؤثرة في الرضا العام عن المسكن الحالي :

تمثل العوامل السلوكية في هذه الدراسة حركة انتقال السكان من الريف إلى المدينة ،ومن مسكن لآخر ، وأسباب هذا الانتقال . وذلك لفهم الانتقال السكني ، الذي يعتبر أحد عوامل التغير الرئيسية في البيئة الاقتصادية والاجتماعية والمكانية للمناطق الحضرية (الخريف ، ١٩٩٤ : ١٥) . ولذلك تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج للتعرف على العوامل السلوكية للسكان المؤثرة في الرضا السكني العام ؛ فأظهر التحليل متغيرين فقط داخلين في نموذج الانحدار ، وهما: سبب تغيير موقع المسكن ، ومنطقة قدوم رب الأسرة (من خارج محافظة الطائف ،أو من ضواحي المدينة) ،وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى ٠,٠١ فأقل . وقد كانت قيمة الارتباط الكلي (R) ٠,١٨ ، وهو ارتباط موجب يدل على وجود علاقة طردية بين هذه المتغيرات والرضا العام . ولكن هذه المتغيرات لم تفسر سوى ٠,٠٣٢ من التباين في الرضا العام عن السكن الحالي ؛ حيث فسر متغير سبب تغيير موقع المسكن ($س_١$) مربع معامل ارتباط مقداره ٠,٠٢١ من التباين ، ثم تلاه متغير منطقة قدوم رب الأسرة ($س_٢$) حيث فسرا معاً ٠,٠٣٢ من التباين (جدول رقم ٧٦ ، وشكل رقم ١٠١).

جدول رقم (٧٦) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات السلوكية المفسرة للرضا العام في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	سبب تغيير موقع المسكن الحالي	٦,٢٧٢	٠,٠٢٢	٠,١٣٩	٢,٨١٨	٠,٠٠	٨,٥٤٤	٠,٠٠
٢	منطقة قدوم رب الأسرة (من خارج محافظة الطائف ، أو من ضواحي المدينة)	– ٠,٢٩٤	٠,١٣٤	٠,١٠٨	– ٢,١٩١	٠,٠١	٦,٧١٢	٠,٠٠

المتغير التابع : الرضا العام عن المسكن الحالي قيمة (R^2) : ٠,٠٣٢	ثابت الانحدار : ٢,٧٧١ الخطأ المعياري: ١,٢٥٣٥							

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم ١٠٤ / ١٠١

العلاقات الخطية للمتغيرات السلوكية المفسرة للرضا العام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د
د
د
د
د

ـ تأثير عناصر الرضا المختلفة في الرضا العام عن المسكن الحالي :

لبيان عناصر الرضا المؤثرة في الرضا العام عن المسكن الحالي ، تم استخدام تحليل الانحدار المتدرج لمتغيرات الرضا المختلفة على متغير الرضا العام عن المسكن الحالي ، باعتباره متغيراً تابعاً ؛ فأظهر التحليل سبعة متغيرات داخلة في نموذج الانحدار ، وهي: الرضا عن الإيجارات ،والرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان سكن الأقارب ،والرضا عن تنظيم المسكن من الداخل، والرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل،والرضا عن مرافق المياه ، والرضا عن أسعار الأراضي ؛ وذلك لأن قيمة (T) ذات دلالة إحصائية عند مستوى أقل من ٠,٠١ . وقد فسرت هذه المتغيرات ٢٤٪ من التباين في الرضا العام عن المسكن الحالي ، حيث أن متغير الرضا عن الإيجارات (س١) فسر لوحده مربع معامل ارتباط مقداره ٠,١٠٤ ، ثم تلاه متغير الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان سكن الأقارب (س٢) ، حيث فسرا معاً ٠,١٦٨، ثم متغير الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل (س٣) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,١٩٧ ، ثم متغير الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل(س٤) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,٢٢٠ ، ثم متغير مرافق الهاتف (س٥) ، حيث فسر مع سابقيه ٠,٢٣٤ ، ثم متغير الرضا عن مرافق المياه حيث فسر مع سابقيه ٠,٢٤١، ثم متغير الرضا عن أسعار الأراضي حيث فسر مع جميع المتغيرات السابقة ٠,٢٤٦ من التباين (جدول رقم ٧٧ ، وشكل رقم ١٠٢) .

جدول رقم (٧٧) نموذج الانحدار الخطي المتدرج لمتغيرات الرضا السكني المفسرة
للرضا العام عن المسكن الحالي في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة F	مستوى المعنوية
١	الرضا عن الإيجارات	٠,١١٨	٠,٠٣٣	٠,١١١	٣,٥٥٨	٠,٠٠	١٣٨,٣٩٠	٠,٠٠
٢	الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان سكن الأقارب	٠,١٧٠	٠,٣٢	٠,١٥١	٥,٤٠٨	٠,٠٠	١٢٠,٣٧٩	٠,٠٠
٣	الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل	٠,١٥٨	٠,٠٣٠	٠,١٤٨	٥,٢٧٧	٠,٠٠	٩٧,٧٥٧	٠,٠٠

٤	الرضا عن تنظيم المسكن من الداخل	٠,١٣٨	٠,٠٣١	٠,١٢٦	٤,٤٣٩	٠,٠٠	٨٤,٠٤١	٠,٠٠
٥	الرضا عن مرافق الهاتف	٠,١٠١	٠,٠٢٧	- ٠,١٠٢	٣,٧٧٦	٠,٠٠	٧٢,٩٩٧	٠,٠٠
٦	الرضا عن مرافق المياه	٦,٨٦٢	٠,٠٢٤	٠,٠٧٩	٢,٨٦٣	٠,٠٠	٦٣,٠٠٣	٠,٠٠
٧	الرضا عن أسعار الأراضي	٩,٧٧٥	٠,٠٣٥	٠,٠٨٩	٢,٨٢١	٠,٠٠	٥٥,٤٥٥	٠,٠٠
المتغير التابع : الرضا العام عن المسكن الحالي			ثابت الانحدار : ٢,٠٣٩					
قيمة (R^2) : ٠,٢٤			الخطأ المعياري: ١,٠٨٠٤					

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

شكل رقم () / ١٠٢

العلاقات الخطية لمتغيرات الرضا المختلفة المؤثرة في الرضا العام

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

الفصل الثامن
مستقبل المساكن في مدينة الطائف

١-توقعات النمو السكاني حتى عام ١٤٤٠هـ / ٢٠٢٠م
٢-توقعات نمو المساكن وعلاقتها بعدد السكان والمرافق حتى عام ١٤٤٠هـ / ٢٠٢٠م
٣- الاستراتيجية العمرانية المقترحة لضمان عدم ظهور مشكلات إسكانية في المستقبل.

- المراكز العمرانية ودورها كأقطاب نمو تساعد على استيعاب الزيادة السكانية .
- تخطيط المدينة ودوره في الإسكان .
- تقسيمات الأراضي ودورها في بناء المساكن
- مدى إمكانية الأسر على امتلاك المساكن .
- تمويل الإسكان و البدائل الممكنة.

١ـ توقعات النمو السكاني حتى عام ١٤٤٠هـ/ ٢٠٢٠م :

لعل أحد أهداف التخطيط هو تحقيق الرفاه للسكان في المستقبل ، لذا كان من الضروري على المخطط معرفة الظروف الحالية للسكان ، من حجم وتركيب وكثافة وتوزيع ، وبالتالي محاولة التنبؤ بظروف السكان في المستقبل . لهذا يلزم ، ومنذ البداية ، تحديد حجم السكان في المنطقة أو المدينة (مكي ، ١٩٨٦: ٦٨) ، وذلك لرسم الخطط المختلفة ومنها التخطيط للإسكان . ولمعرفة مستقبل الإسكان يقتضي ذلك تقدير أعداد السكان مستقبلاً لمعرفة عدد الوحدات السكنية المطلوبة لإيواء هؤلاء السكان.

ونظراً لعدم توفر بيانات تفصيلية عن سكان مدينة الطائف ، فإن التقديرات سوف تقتصر على معرفة الحجم السكاني للمدينة خلال السنوات المقبلة ، حتى عام ١٤٤٠هـ / ٢٠٢٠م . وذلك اعتماداً على نسبة الزيادة الطبيعة البالغة ٣٠ / الألف ، وزيادة الهجرة البالغة ٤,٥ / الألف .

ولتقدير عدد السكان في مدينة الطائف ، فإن هناك عدة طرق للتقدير ، اختار الباحث أفضلها ، وهي:طريقة المتوالية اللوغارتمية ، لأن هذه الطريقة تخلصت من عيوب الطرق السابقة (ملحق رقم ١٢)، وخاصة طريقة المتوالية العددية ، بالأخذ في الاعتبار التغيرات التي تحدث في المعدل السنوي للتغير مع الزمن ، وصياغة هذه المعادلة على النحو الآتي (عبد الفتاح ، ١٩٨٢ : ٤٤٤) :

$$Pn = Poe^{rn}$$

حيث أن :

Pn : التعداد في السنة المقبلة .

Po : التعداد في سنة الأساس .

e : الأساس اللوغاريتمي الطبيعي ٢,٧١٨٢٨١٨ .

r : معدل الزيادة السنوية .

n : عدد السنوات .

وقد تم تطبيق هذه المعادلة باعتبار أن سنة الأساس هي عام ١٩٩٢م/ ١٤١٣هـ (عدد السكان ٢٤١٦١٢٦) ونسبة النمو السنوية ٠,٠٣٤٥ ، وهي حاصل مجموع نسبة النمو الطبيعية ٣٠/ الألف ، وزيادة الهجرة ٤,٥ / الألف (جدول رقم ٧٨) .

٢ـ توقعات نمو عدد المساكن حتى عام ١٤٤٠هـ/ ٢٢٠م .

ـ التوقعات بناء على نسبة النمو السنوية للسكان والمساكن .

باستخدام نتائج توقعات السكان حتى عام ١٤٤٠هـ ، ومعرفة متوسط عدد أفراد الأسرة في مدينة الطائف البالغ ٥,٩ أفراد ، أمكن تحديد عدد الأسر خلال الفترة نفسها، وتحديد عدد المساكن المتوقعة ، بناء على نسبة النمو السنوي التي بلغت ٠,٠٣٦ ، وتم حسابها بالاعتماد على عدد المساكن عام ١٤٠٧هـ ، البالغ ٥٣٨٧٣ مسكناً ، وعدد المساكن عام ١٤١٣هـ البالغ ٦٦٧٧٧ مسكناً وباستخدام معادلة نسبة النمو وصيغتها كالتالي :

$$R = \frac{\text{Ln Pn} - \text{Ln Po}}{n}$$

حيث أن :

R = نسبة النمو .

Ln Pn = لوغارتم التعداد الحالي .

Ln Po= لوغارتم التعداد السابق

n = عدد السنوات .

وبذلك فإن نسبة النمو بناءً على البيانات السابقة =

(لو التعداد الحالي – لو التعداد السابق) ÷ (عدد السنوات × ٠,٤٣٤٣) = (٤,٨٢٤٦٢٦٩٠٤ – ٤,٧٣١٣٧١١٦١) ÷ (٦ × ٠,٤٣٤٣) = ٠,٠٩٣٢٥٥٧٤٣ ÷ ٢,٦٠٥٨ = ٠,٠٣٦

ولتقدير عدد المساكن في السنة التالية لعام ١٤١٣هـ تستخدم المعادلة التي سبق ذكرها $Pn = Po e^{rn}$

عدد المساكن عام ١٤١٤هـ = (٠,٠٣٦ × ١) × ٠,٤٣٤٣ +٤,٨٢٤٦٩٠٤

= ٠,٠٣٦ × ٠,٤٣٤٣ + ٤,٨٢٤٦٩٠٤

= ٠,٠١٥٦٣٤٨ + ٤,٨٢٤٦٤٠٤

= ٤,٨٤٠٢٧٥٢

إذن عدد الوحدات السكنية لعام ١٤١٤هـ = ٦٩٢٢٧

ثم بعد ذلك تم تحديد الاحتياج بناء على الفرق بين أعداد الأسر المتوقعة وأعداد المساكن المتوقعة كما يبين الجدول رقم (٧٨).

جدول رقم (٧٨) توقعات عدد المساكن والاحتياج بناء على نسبة النمو السنوية حتى عام ١٤٤٠هـ

م	السنوات	عدد السكان المتوقع	عدد الأسر	المساكن المتوقعة	الاحتياج من المساكن
	١٤١٤هـ	٤٣٠٧٢٨	٧٣٠٠٥	٦٩٢٢٧	٣٧٧٨
	١٤١٥هـ	٤٤٥٨٤٧	٧٥٥٦٧	٧١٧٦٤	٣٨٠٣
	١٤١٦هـ	٤٦١٤٩٨	٧٨٢٢٠	٧٤٣٩٥	٣٨٢٥
	١٤١٧هـ	٤٧٧٦٩٧	٨٠٩٦٦	٧٧١٢٢	٣٨٤٤
	١٤١٨هـ	٤٩٤٤٦٦	٨٣٨٠٨	٧٩٩٤٩	٣٨٥٩
	١٤١٩هـ	٥١١٨٢٣	٨٦٧٥٠	٨٢٨٨٠	٣٨٧٠
	١٤٢٠هـ	٥٢٩٧٨٩	٨٩٧٩٥	٨٥٩١٨	٣٨٧٧
	١٤٢١هـ	٥٤٨٣٨٦	٩٢٩٤٧	٨٩٠٠٨	٣٩٣٩
	١٤٢٢هـ	٥٦٧٦٣٦	٩٦٢٠٩	٩٢٢٧١	٣٩٣٨
	١٤٢٣هـ	٥٨٧٥٦١	٩٩٥٨٧	٩٥٦٥٤	٣٩٣٣
	١٤٢٤هـ	٦٠٨١٨٦	١٠٣٠٨٢	٩٩١٦٠	٣٩٢٢
	١٤٢٥هـ	٦٢٩٥٣٥	١٠٦٧٠١	١٠٢٧٩٥	٣٩٠٦
	١٤٢٦هـ	٦٥١٦٣٣	١١٠٤٤٦	١٠٦٥٦٣	٣٨٨٣
	١٤٢٧هـ	٦٧٤٥٠٧	١١٤٣٢٣	١١٠٤٦٩	٣٨٥٤
	١٤٢٨هـ	٦٩٨١٨٤	١١٨٣٣٦	١١٤٥١٨	٣٨١٨
	١٤٢٩هـ	٧٢٢٦٩٣	١٢٢٤٩٠	١١٨٧١٦	٣٧٧٤
	١٤٣٠هـ	٧٤٨٠٦١	١٢٦٧٩٠	١٢٣٠٦٨	٣٧٢٢
	١٤٣١هـ	٧٧٤٣٢٠	١٣١٢٤١	١٢٧٥٧٩	٣٦٦٢
	١٤٣٢هـ	٨٠١٥٠٠	١٣٥٨٤٧	١٣٢٢٥٦	٣٥٩١
	١٤٣٣هـ	٨٢٩٦٣٦	١٤٠٦١٦	١٣٧١٠٣	٣٥١٣
	١٤٣٤هـ	٨٥٨٧٥٨	١٤٥٥٥٢	١٤٢١٣٠	٣٤٢٢
	١٤٣٥هـ	٨٨٨٩٠٣	١٥٠٦٦٢	١٤٧٣٤٠	٣٣٢٢
	١٤٣٦هـ	٩٢٠١٠٥	١٥٥٩٥٠	١٥٢٧٤٠	٣٢١٠
	١٤٣٧هـ	٩٥٢٤٠٣	١٦١٤٢٤	١٥٨٣٤٠	٣٠٨٤
	١٤٣٨هـ	٩٨٥٨٣٥	١٦٧٠٩١	١٦٤١٤٣	٢٩٤٨
	١٤٣٩هـ	١٠٢٠٤٤٠	١٧٢٩٥٦	١٧٠١٦٠	٢٧٩٦
	١٤٤٠هـ	١٠٥٦٢٦٠	١٧٩٠٢٧	١٧٦٣٩٨	٢٦٢٩

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ، **١٩٩٢**م).

من خلال الجدول يتضح أن العجز في الإسكان مستمر منذ سنة الأساس مروراً بالسنوات التالية حتى أن العجز بالرغم من تناقصه سيبلغ في عام ١٤٤٠هـ ٢٦٢٩ وحدة سكنية ، أي أن نحو ١٥٥١١ من السكان لا يتوفر لهم مساكن ؛ هذا مع أن التقدير يفترض ثبات نفس الظروف السابقة للإسكان . مع العلم أن المؤشرات الاقتصادية تدل على تدني حركة البناء .وقد اتضح ذلك عندما تعرضنا سابقاً لقروض صندوق التنمية العقارية ، التي تنخفض عن ما كانت عليه سابقاً ؛ إضافة إلى ارتفاع أسعار الأراضي ؛ مما سوف يزيد من مشكلة الإسكان مستقبلاً .

ـ التوقعات باستخدام تحليل الانحدار المتعدد :

بما أن المتغير التابع هنا هو عدد المساكن ، فقد تم استخدام متغيرات : عدد السكان وعدد تراخيص البناء وعدد القروض والميزانية العامة للدولة في الفترة من عام ١٤١٠هـ ـ ١٤٢١هـ ،متغيرات مستقلة . وبتطبيق تحليل الانحدار الخطي المتدرج لهذه المتغيرات على متغير عدد المساكن ، أظهرت نتائج التحليل متغيراً واحداً داخلاً في نموذج الانحدار ، وهو عدد السكان ، وذلك لأن قيمة (T) دالة إحصائياً عند مستوى أقل من ٠,٠١ . وقد فسر هذا المتغير ٩٨٪ من التباين في أعداد المساكن (جدول رقم ٧٩) .

جدول رقم (٧٩) نموذج الانحدار الخطي المتدرج للمتغيرات المفسرة لأعداد المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات المستقلة	قيمة (B)	الخطأ المعياري	معامل الانحدار القياسي	اختبار T		اختبار F	
					قيمة T	مستوى المعنوية	قيمة T	مستوى المعنوية
١	عدد السكان	٠,١٢٢	٠,٠٠٥	٠,٩٩١	٢٣,٦٠٣	٠,٠٠	٥٥٧,١١٧	٠,٠٠
المتغير التابع : عدد المساكن				ثابت الانحدار ١٤٦٧٧,٤٢١				
قيمة (R^2) : ٠,٩٨				الخطأ المعياري : ٩٦٦,٧٥٣٨				

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (١٩).

وبذلك يمكن كتابة أفضل معادلة انحدار للتنبؤ بعدد المساكن من خلال متغير السكان على النحو التالي :

ص = ١٤٦٧٧,٤٢١ + (٠,١٢٢س)

ويبين الشكل رقم (١٠٣) اتجاه العلاقة بين السكان والمساكن ، عن طريق خط الانحدار الذي يمر بأكبر عدد من نقاط التوزيع ، ويتوسط الباقي منها؛ فكلما اقتربت النقاط من الخط دل ذلك على وجود علاقة خطية قوية .

شكل رقم (١٠٦) / ١٠٣

العلاقة الخطية بين السكان والمساكن

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- توقعات المرافق العامة حتى عام ١٤٤٠/٢٠٢٠م.

لعمل توقعات للخدمات المطلوبة خلال الفترة من عام ١٤٢١هـ إلى عام ١٤٤٠هـ ،تم الاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية ، التي بينت أن ٢١,٢٪ من المساكن لايتوفر بها مياه شرب من الشبكة العامة ، و٢١٪ من المساكن لايتوفر بها توصيلات صرف صحي ، و٤,٢٪ من المساكن لا يتوفر بها خطوط هاتف . وكذلك نتائج توقعات عدد السكان والمساكن التي أجراها الباحث ؛ حيث أمكن حساب الاحتياج من المرافق العامة بافتراض أن كل وحدة سكنية تحتاج إلى خط هاتف ،وكل مبنى يحتاج إلى توصيلة مياه وأخرى للصرف الصحي .

أما الاستهلاك من المياه فتم تقديره باعتبار أن الفرد في مدينة الطائف يستهلك ٢٠٠لتر في اليوم الواحد (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦هـ : ١٥٦) . ويوضح ذلك الجدول رقم (٨٠)؛ حيث يلاحظ أن مدينة الطائف بحاجة إلى ٨٤٨٦٩ توصيلة مياه ، و١٠١٥٧٥م^3 من المياه ، و٨٥٠٩١ توصيلة صرف صحي ، و٩١٤٢٨ خط هاتفي للوفاء بحاجات السكان والمساكن خلال الفترة من عام ١٤٢٠-١٤٤٠هـ.

جدول رقم (٨٠) توقعات المرافق العامة في مدينة الطائف في الفترة من عام ١٤٢١هـ - ١٤٤٠هـ

م	السنوات	عدد السكان المتوقع	عدد المساكن المتوقعة	الاحتياج من المياه: توصيلات مياه	الاحتياج من المياه: كمية المياه (م^3)	الاحتياج من توصيلات الصرف الصحي	الاحتياج من خطوط الهاتف
١	١٤٢١هـ	٥٤٨٣٨٦	٨٩٠٠٨	١٥٧٢٥	١٠٩٦٧٧,٢	١٥٩٤٧	٣٧٣٨
٢	١٤٢٢ هـ	٥٦٧٦٣٦	٩٢٢٧١	٢٧١٩	١١٣٥٢٧,٢	٢٧١٩	٣٢٦٣
٣	١٤٢٣ هـ	٥٨٧٥٦١	٩٥٦٥٤	٢٨١٩	١١٧٥١٢,٢	٢٨١٩	٣٣٨٣
٤	١٤٢٤ هـ	٦٠٨١٨٦	٩٩١٦٠	٢٩٢٢	١٢١٦٣٧,٢	٢٩٢٢	٣٥٠٦
٥	١٤٢٥ هـ	٦٢٩٥٣٥	١٠٢٧٩٥	٣٠٢٩	١٢٥٩٠٧	٣٠٢٩	٣٦٣٥
٦	١٤٢٦ هـ	٦٥١٦٣٣	١٠٦٥٦٣	٣١٤٠	١٣٠٣٢٦,٦	٣١٤٠	٣٧٦٨
٧	١٤٢٧ هـ	٦٧٤٥٠٧	١١٠٤٦٩	٣٢٥٥	١٣٤٩٠١,٤	٣٢٥٥	٣٩٠٦
٨	١٤٢٨ هـ	٦٩٨١٨٤	١١٤٥١٨	٣٣٧٤	١٣٩٦٣٦,٨	٣٣٧٤	٤٠٤٩
٩	١٤٢٩ هـ	٧٢٢٦٩٣	١١٨٧١٦	٣٤٩٨	١٤٤٥٣٨,٦	٣٤٩٨	٤١٩٨
١٠	١٤٣٠ هـ	٧٤٨٠٦١	١٢٣٠٦٨	٣٦٢٧	١٤٩٦١٢,٢	٣٦٢٧	٤٣٥٢
١١	١٤٣١ هـ	٧٧٤٣٢٠	١٢٧٥٧٩	٣٧٥٩	١٥٤٨٦٤	٣٧٥٩	٤٥١١
١٢	١٤٣٢ هـ	٨٠١٥٠٠	١٣٢٢٥٦	٣٨٩٧	١٦٠٣٠٠	٣٨٩٧	٤٦٧٧
١٣	١٤٣٣ هـ	٨٢٩٦٣٦	١٣٧١٠٣	٤٠٣٩	١٦٥٩٢٧,٢	٤٠٣٩	٤٨٤٧
١٤	١٤٣٤ هـ	٨٥٨٧٥٨	١٤٢١٣٠	٤١٨٩	١٧١٧٥١,٦	٤١٨٩	٥٠٢٧
١٥	١٤٣٥ هـ	٨٨٨٩٠٣	١٤٧٣٤٠	٤٣٤٢	١٧٧٧٨٠,٦	٤٣٤٢	٥٢١٠
١٦	١٤٣٦ هـ	٩٢٠١٠٥	١٥٢٧٤٠	٤٥٠٠	١٨٤٠٢١	٤٥٠٠	٥٤٠٠
١٧	١٤٣٧ هـ	٩٥٢٤٠٣	١٥٨٣٤٠	٤٦٦٧	١٩٠٤٨٠,٦	٤٦٦٧	٥٦٠٠
١٨	١٤٣٨ هـ	٩٨٥٨٣٥	١٦٤١٤٣	٤٨٣٦	١٩٧١٦٧	٤٨٣٦	٥٨٠٣
١٩	١٤٣٩ هـ	١٠٢٠٤٤٠	١٧٠١٦٠	٥٢٦٤	٢٠٤٠٨٨	٥٢٦٤	٦٣١٧
٢٠	١٤٤٠ هـ	١٠٥٦٢٦٠	١٧٦٣٩٨	٥١٩٨	٢١١٢٥٢	٥١٩٨	٦٢٣٨
المجموع		-	-	٨٤٨٦٩	١٠١٥٧٥	٨٥٠٩١	٩١٤٢٨

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة الشئون البلدية والقروية ،١٤٠٦ : ١٥٦) .

٣ـ الاستراتيجية العمرانية المقترحة لضمان عدم ظهور مشكلات إسكانية في المستقبل :

في ظل النمو السكاني المتزايد ، والذي قد يصل بمدينة الطائف إلى مرحلة المدينة المليونية بحلول عام ١٤٤٠هـ/٢٢٠م كما سبقت الإشارة إليه ، تأتي أهمية تبني استراتيجية عمرانية تكفل مستقبل الإسكان في مدينة الطائف ، ليس فقط من الناحية الكمية للمساكن ، بل من الناحية النوعية أيضاً .

والاستراتيجية المقترحة تبدأ بالنظر إلى المدينة في إطارها الإقليمي ، ثم الاهتمام بالمدينة منفردة ؛ لأن المدينة لا تقوم إلا بوجود ريفها المجاور . وهناك علاقة تفاعل بين المدينة والمراكز الحضرية المجاورة لها ، يمكن أن تكون هذه العلاقة إيجابية إذا أحسن التخطيط الإقليمي في المنطقة . ويمكن تحديد أهداف هذه الاستراتيجية على النحو الآتي:

١- الاستفادة من المراكز المجاورة كأقطاب نمو لاستيعاب الكثافات السكانية المتزايدة .
٢- الإسهام في استقرار سكان هذه المراكز الحضرية المجاورة ،وجذب المهاجرين منها للعودة إليها مرة أخرى .
٣- التخفيف من الضغط على المرافق العامة ،والخدمات في المدينة .
٤- التخفيف من الضغط على المساكن في المدينة .
٥- الإسهام في تنمية الريف المجاور لهذه المراكز الحضرية .

ولتحقيق هذه الأهداف يمكن تناول جوانب أساسية في هذه الاستراتيجية على النحو التالي :

ـــ المراكز العمرانية المجاورة ودورها كأقطاب نمو تساعد على استيعاب الزيادة السكانية

ـ أهمية أقطاب النمو في عملية التنمية :

يعرف قطب النمو بأنه توطن لمجموعة من الأنشطة المرتبطة بعلاقات متينة واقتصادية في حيز متجانس ، وتمتد آثاره التنموية إلى المناطق المحيطة ، بحيث ينمو وينمي هذه المناطق ، ويسهم في تحقيق أهداف تنمية قوية (علام ، ١٩٩٥م : ٢٠٠) .

ومن مزايا نظرية أقطاب النمو أو المراكز التنموية :

١. أنها تدعو إلى تجمعات اقتصادية تخلق وفورات اقتصادية ؛مما يزيد في فاعلية النشاطات الاقتصادية ، وبالتالي تعمل على مضاعفة الدخل الإقليمي .

٢. إن تركيز المشاريع الاقتصادية في المراكز التنموية يقلل من المصاريف العامة ، حيث يمكن توفير المرافق العامة لها بكلفة أقل مما لو كانت في عدد كبير من المناطق .
٣. تدعو نظرية أقطاب النمو إلى خلق نظام هرمي مترابط بين المراكز الحضرية المتوازنة في توزيعها الجغرافي، وهذا يساعد المخطط في اشتقاق السياسات المكانية الخاصة بتوجيه الاستثمار .
٤. تخلق المراكز الجديدة –سواء المراكز القائمة التي تم رفع مستواها التنموي أو المراكز المقامة حديثاً– قوى جديدة جاذبة للموارد والسكان ،وبالتالي تخفف من حدة تركز النشاط السكاني في المراكز العليا من الهرم الحضري .
٥. تعمل ظاهرة الانتشار التنموي عمل القوى المعاكسة لقوى السوق التي تعمل من أسفل إلى أعلى ، وبذلك تعمل هذه الظاهرة على نقل التنمية من أعلى إلى أسفل .
٦. تركز نظرية أقطاب النمو على الترابط الصناعي (الأمامي والخلفي) ، بحيث أن أي زيادة في إنتاجية الصناعة الرائدة يخلق طلباً على إنتاج الصناعات التابعة ، وهذا يعمل على انتقال التنمية إلى مناطق هذه الصناعات . وهذا ما يشبه ترابط التروس مع بعضها بحيث إذا دار ترس ما أدار بقية التروس (الحنيطي ، ١٩٨٨م : ٨٠) .

- **أقطاب النمو لمدنية الطائف :**

إن عدم التوازن في الشبكة الحضرية يعود ، إلى حد كبير ، إلى عوامل الجذب المتوفرة في المدن الكبيرة ، وتوفر هذه العوامل في حد ذاته يؤدي إلى الأولوية التي تحظى بها هذه المدن ، من حيث الاستثمار وتوفر البنية الأساسية اللازمة للتنمية الاقتصادية ، من مرافق وخدمات عامة ونشاطات ثقافية .. الخ . وإن اتخاذ خطة واضحة ومحددة ضرورية لتحقيق الشبكة التنموية المتوازنة . وذلك عن طريق تنمية المدن الصغيرة بإعادة توزيع الموارد المالية المخصصة للتنمية الحضرية ، ومنح حوافز للمستثمرين في المدن الصغيرة ، ومنح حوافز خاصة للموظفين للعمل في هذه المدن (الحماد ، محمد عبد الله ، ١٤٠٦هـ : ٨٥) .

وفي مدينة الطائف ليس هناك حاجة ملحة لإقامة مراكز تنموية جديدة تشكل أقطاب نمو لإقليم مدينة الطائف ، وذلك لأن المدينة محاطة بعدد من المراكز الحضرية القائمة ، والتي يمكن

اعتبارها أقطاب نمو توجه إليها التنمية الاقتصادية والخدمية ، بما يكفل لها أن تشكل مراكز جـــذب سكاني وجذب استثماري ، وبالتالي تصبح هذه المراكز مناطق استيعاب للزيادات السكانية المطردة في المدينة ، ولاسيما تلك الناتجة عن الهجرة من الأرياف المجاورة .

ومن أهم المراكز الحضرية ، التي يمكن التركيز عليها في الفترة الحالية وجعلها أقطاب نمو محيطـــة بمدينة الطائف ، هي : الهدا ، والشفا ، والسيل الكبير ، والسديرة ، وعشيرة . وهذه المراكز هـــي التي يطلق عليها القطاع الأوسط في مشروع المخطط الهيكلي لمحافظـــة الطـــائف (وزارة الشـــئون البلدية والقروية ، ١٤١٦: ٩٠) (شكل رقم ١٠٤)

أما مركز الحوية العمراني ، فبالرغم من أنه يمثل القطب الرئيسي الذي يلي مدينة الطائف ، حيث يبلغ عدد سكانه لعام ١٤١٣هـــ نحو ٩٤٠٠٠ نسمة ، ومساحته نحو ٢٤٠٠ هكتار (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦هـــ : ٩٩) ، إلا أن ذلك المركز الحضري يرشح للالتحام مـــع مدينة الطائف ، إذا استمر النمو السكاني والعمراني بنفس تلك المعدلات الحالية التي يمكن أن تجعل من مدينة الطائف مدينة مليونة بحلول عام ١٤٤٠هـــ٢٠٢٠م . وكذلك الحال بالنســـبة لمنطقـــة الحلقة الواقعة بين الطائف والحوية ، وكذلك منطقة لية الواقعة جنوب شرق مدينة الطائف .

شكل رقم () / ١٠٤

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

-أهمية المراكز الحضرية المختارة :

- الهـــدا :

يقع مركز الهدا الحضري إلى الغرب من مدينة الطائف ، على الطريـــق المـــؤدي إلى مكـــة المكرمة ، من جبل الكر ، عند تقاطع خط الطول ٦ً ١٧َ ٤٠ْ ، ودائرة العـــرض ٥٥ً ٢٢َ ٢١ْ ، ويبعد عن مدينة الطائف بنحو ٢٠ كيلومتراً .

وتبلغ مساحته نحو ٢٠٧ كيلومترات ، وعدد سكانـــه ١٤٨٦٢ نسمة ، وتبلغ الكثافـــة السكانية (٧٢نسمة/كم٢) . (جدول رقم ٨١) . وأشكال رقم (١٠٥) ورقم (١٠٦) .

وتكتسب هذه المنطقة أهميتها من وقوعها على الطريق المؤدية إلى مكة المكرمة ، ووقوعهـــا على مرتفعات الحجاز بارتفاع يزيد على ٢٠٠٠م فوق سطح البحر ؛ مما يجعلها ذات مناخ مميـــز ، ولاسيما في فصل الصيف . وهذه المميزات تجعل لمنطقة الهدا أهميـــة كـــبيرة في مجـــال الســـياحة . ويفترض أن يتخصص هذا المركز الحضري قطباً سياحياً يؤدي وظائف سياحية متعـــددة ، تـــؤدي بدورها إلى نشوء نشاطات تجارية وثقافية واجتماعية متعددة ، تسهم في رقي المنطقة ونجاحها منطقة جذب حضارية ، قد يكون له دور في استيعاب بعض الزيادات الســـكانية في مدينـــة الطـــائف ، وامتصاص بعض المهاجرين من المنطقة ، أو من خارجها ، والقاصدين مدينة الطائف .

- **الشفـاء :**

يقع مركز الشفا الحضري جنوب غرب مدينة الطائف ، على بعد نحو ٣٠ كيلـــومتراً مـــن مركز المدينة ، وعند تقاطع خط الطول ٤ً ٣٩َ ٤٠ْ ، ودائرة العرض ١٨ً ٣َ ٢١ْ ؛ وتبلـــغ مساحته ٥٩١كم٢ وعدد سكانه ١٠٥٩٠ نسمة بكثافة (١٨نسمة/ كم٢) (جدول رقـــم ٨٠) . وأشكال رقم (١٠٥)، ورقم (١٠٦) .

وتحتل منطقة الشفا المركز الثاني بعد الهدا من حيث المكانة السياحية ، نظراً لتشابه الظروف الطبيعية ؛ مما يؤهل هذه المنطقة أن تكون مركزاً عمرانياً ، يشكل قطباً تنموياً يحافظ علـــى ســـكانه ويجذبـــهم إلى العمل فيه ، ويخفف من هجرة سكان القرى المجاورة إلى مدينة الطائف. ويمكـــن أن يضاف إلى مجهودات تنمية النشاط السياحي في المنطقة تنمية القطاع الزراعي ، بحيث يصبح قطاعـــاً إنتاجياً فعالاً يستقطب المستثمرين ، ويدفع إلى قيام صناعات تستخدم المنتجات الزراعية .

• السيل الكبير :

يقع مركز السيل الكبير الحضري إلى الشمال من مدينة الطائف ، وغرب منطقة الحوية . ويبعد عن مركز مدينة الطائف بحوالي ٤٥كم ، عند تقاطع خط الطول ١ً ٢٥َ ٤٠ْ ، ودارة العرض ٤٥ً ٣٧َ ٢١ْ ، وتبلغ مساحته ٣٤٣ كم[٢] ، وسكانه ٤١٢٣ نسمة بكثافة ١٢نسمة/كم٢ (جدول رقم ٨١) . وأشكال رقم (١٠٥) ورقم (١٠٦) .

وتأتي أهمية منطقة السيل الكبير من وجود ميقات قرن المنازل بها ، مما جعلها مركزاً مهماً لخدمة الحجاج . وكذلك فإنها تقع على طريق السيل الذي يربط الطائف بمكة المكرمة ؛ مما قد يؤهل المركز الحضري أن يكون مركزاً تجارياً هاماً ، يسهم في استقرار سكان هذه المنطقة ، وتوفير فرص العمل ، وتوفير سوق للمنتجات الزراعية ؛ باعتبار هذه المنطقة تمتاز بالزراعة إضافة إلى أنها محاطة بإقليم زراعي ؛ فمعظم قرى الطائف تشتغل بمهنة الزراعة .

• عشيرة :

يقع مركز عشيرة الحضري شمال الشمال الشرقي لمدينة الطائف ، ويبعد عن مركز مدينة الطائف بنحو ٧٥ كيلومتراً ، عند تقاطع خط الطول ٢٠ً ٣١َ ٤٠ْ ، ودائرة العرض ٣٥ً ٣٠َ ٢٢ْ . وتبلغ مساحته ٣١٦ كيلومتراً مربعاً ، ويسكنه ٨٤٩٤ نسمة بكثافة ٢٧نسمة /كم[٢] (جدول رقم ٨١) . وأشكال رقم (١٠٥) ورقم (١٠٦) . وتأتي أهمية هذا المركز الحضري في كونه مركز الاستقطاب السكاني الرئيس ؛ بالمنطقة حيث يضم ما يزيد عن ٧٥٪ من إجمالي عدد السكان بالمنطقة . وتتركز فيه كثافة عالية من الأنشطة التجارية والخدمية وورش صيانة السيارات ، خاصة على محور الطريق المؤدي إلى مدينة الطائف (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦ : ١٠٦) .

ومن هنا فإن هذه المنطقة يمكن أن تمثل مركزاً صناعياً لكافة الصناعات الخفيفة المتوفرة أو الثقيلة المحتملة، من أجل النهوض بهذه المنطقة واستقطاب رؤوس الأموال وتوفير فرص العمل . وذلك لكي تمثل هذه المنطقة قطباً تنموياً جديداً يحتوي موارد المنطقة الطبيعية والبشرية .

• الفيصلية :

يقع مركز الفيصلية شمال الشمال الشرقي لمدينة الطائف ، إلى الشمال مباشرة من مركز عشيرة ، ويبعد عن مركز مدينة الطائف بنحو ٨١ كيلومتراً ، عند تقاطع خط الطول ٢٣ً ٢٥َ ٤٠ْ ، ودائرة العرض ٣٠ً ٤٥َ ٢١ْ وتبلغ مساحته ١٠٦٤كم[٢] ، وسكانه ٢٨٦٦نسمة بكثافة ٢,٧نسمة/كم[٢] (جدول رقم ٨١) . وأشكال رقم (١٠٥) ورقم (١٠٦) . يكتسب هذا المركز أهميته من قربه من مركز عشيرة ، ويمكن تنمية هذه المنطقة في إطار تنمية مركز عشيرة

بتوسيع دائرة الاستثمارات لتشملها ، وتؤدي إلى استقرار سكانـــها الذين يعملون في مدينة الطائف ، ضمن الوظائف الحكومية أو القطاع الخاص (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦ ، ١٠٦)

- **السديرة :**

يقع مركز السديرة الحضري شرق مدينة الطائف ، على بعد نحو ٧٠ كيلومتراً من مركـــز مدينة الطائف ، عند تقاطع خط الطول ٢٢ً ٥١َ ٤٠ْ ، ودائرة العـــرض ٤٤ً ٢١َ ٢١ْ . وتبلـــغ مساحته ١٣٠٣كم^{٢} ، وسكانه١٨٨٠٨ ، وبكثافة ١٤نسمة/كم^{٢} (جدول رقم ٨١) . وأشـــكال رقم (١٠٥) ورقم (١٠٦) .

وتأتي أهمية هذه المنطقة في كونـــها أكبر مراكز القطاع الأوســـط مـــن حيـــث المســـاحة والسكان ، كما أنـــها تحتوي على مركز الهيئة الوطنية لأبحاث الحياة الفطرية ، وهو أحد المركزين الفريدة في المملكة في هذا المـــجال . ويشغل المركز نحو ٣٥كم^{٢} من مساحة المنطقة (وزارة الشئون البلدية والقروية ، ١٤١٦: ١٠٤). ولعل توجيه الاستثمارات إلى هذه المنطقة يزيد مـــن أهميتـــها التجارية والسياحية ، لتمثل قطباً هاماً يحتفظ بأكبر عدد من سكان القرى المجاورة ، ويوفر لهم فرص العمل .

جدول رقم (٨١) توزيع السكان حسب الجنس والجنسية والكثافة السكانية للمراكز الحضرية
في القطاع الأوسط من محافظة الطائف لعام ١٤١٣هت

م	اسم المركز	المسافة بين المركز والمدينة/كم	المساحة	عدد المساكن	عدد السكان				المجموع	الكثافة/كم٢
					سعوديون		غير سعوديون			
					ذكور	إناث	ذكور	إناث		
١	الهدا	٢٠	٢٠٧	٢٥٥٠	٥٧٤٥	٥٩٢٩	٢١٣٥	١٠٥٣	١٤٨٦٢	٧٢
٢	الشفا	٣٠	٥٩١	١٦٤٤	٤٨٧٣	٤٩٧٦	٧٠٥	٣٦	١٠٥٩٠	١٨
٣	السيل الكبير	٤٥	٣٤٣	١٠٨٩	٢٨٧٠	٢٦٥٦	٤٨٩	١٠٨	٤١٢٣	١٢
٤	السديرة	٧٠	١٣٠٣	٣٠٧٨	٨٤٥٩	٩١٥٩	١٠٥١	١٣٩	١٨٨٠٨	١٤
٥	عشيرة	٧٥	٣١٦	١٣٢٦	٣٩١٥	٣٩٢٨	٥٤٦	١٠٥	٨٤٩٤	٢٧
٦	الفيصلية	٨١	١٠٦٤	٤٠٧	١٤٤٤	١٣١١	٩٢	١٩	٢٨٦٦	٢,٧

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة التخطيط ١٩٩٢م) و(وزارة الشئون البلدية والقوية، ١٤١٦هـــ) .

شكل رقم () / ١٠٥

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (١٠٩) / ١٠٦

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

من خلال العرض السابق للمراكز الحضرية المجاورة يتضح أنـــها ذات أهمية كبيرة لمدينة الطائف ، من حيث امتلاك معظمها لمميزات حضارية تساعد على تنميتها ، وجعلها مراكز حضارية متوازنة على سطح الإقليم في القطاع الأوسط لمحافظة الطائف ، ولاسيما أن هذه المراكز تتخذ نمط التوزيع المتباعد الذي يميل نحو التوزيع المنتظم . وقد تم قياس التوزيع المكاني لهذه المراكز باستخدام طريقـــة صلة الجوار **Nearest neighbor analysis** فكانت قيمة ل = ١,٦ (شكل رقم ١٠٧)

ولعل ذلك مؤشر على ميل المراكز الحضرية المجاورة للمدينة نحو التوزيع المنـــتظم ، الـــذي يقترب من الشكل السداسي الذي توصل إليه كريستالر في دراسته لمراتب المدن والقرى في جنوب ألمانيا . **(Christaller,1966)** وبالتالي يمكن تحقيق توازن سكاني في إقليم المدينة باتباع خطة تنموية متوازنة لهذه المراكز للوصول إلى الإقليم المتكامل مع المدينة المركزية وهي الطائف .

شكل () / ١٠٧

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

- **تخطيط المدينة ودوره في الإسكان :**

يلعب تخطيط المدينة دوراً أساسياً في تنمية جوانب كثيرة حددها البعض في تحقيق وظائف البيئة السكنية التي تشمل (مكي ، ١٤٠٦هـ : ٨٠) :

١. توفير المأوى مع بعض التسهيلات ، مثل الصحة العامة والاتصال .
٢. الأمن لتجنب أخطار المرور والعنف والكوارث الطبيعية .
٣. رعاية الأطفال ، بتوفير الملاعب والمدارس والتجمعات الآمنة لهم .
٤. الانتماء ، لتوفير الحس بالمكان والرخاء بهذا المكان ، بل والافتخار به .
٥. التفاعل الاجتماعي ، بتوفير الفرص الاجتماعية عن طريق الشبكات الرسمية وغير الرسمية لتحقيق ذلك .
٦. الترفيه ، وخاصة للشباب وكبار السن والعزاب ، وذلك بتوفير تسهيلات التسلية والتعليم ونحو ذلك.
٧. الاتصال ، وذلك بتسهيل وصول المكان للعمل والسوق والمرافق الأخرى .
٨. الاستثمار ، إذ أن السكن للبعض يمثل استثمار أموال طائلة ، كضمان للمستقبل أو كوسيلة لتحقيق الربح السريع .
٩. تقليل تكاليف المرافق العامة ، وذلك بتوفير بعض المرافق داخل المساكن ، مثل التصريف ومخارج الطوارئ .

ولعل أهم هذه الوظائف ، الوظيفة التي تهتم بها هذه الرسالة ،والمتمثلة في توفير المأوى المناسب للسكان .

وقد وضعت منظمة الصحة العالمية **W.H.O** معايير ومبادئ للإسكان الصحي في مجموعات أربعة رئيسية هي :

أ- الاحتياجات الجسدية : وتتمثل في الاحتفاظ بدرجة حرارة مناسبة،ونظافة وإضاءة كافية،والوقاية من الضوضاء ، وتوفير أماكن لعب الأطفال .

ب- الاحتياجات النفسية : توفير جو السرية للفرد ، توفير حياة سوية للأسرة لأداء واجباتها ووظائفها ، والإمكانات الجمالية للمنزل،والحي ، والانسجام مع المعايير الاجتماعية السائدة .

ج- الوقاية من الأمراض : وتتمثل في: توفير تمديدات مياه صحية ، وحمامات مناسبة ، والحماية من التلوث في الجدران ، والحشرات ، وتوفر وسائل حفظ الأطعمة من الفساد .

د- الوقاية من الحوادث : مراعاة إقامة المسكن بحيث لا يتعرض السكان للحوادث والحرائق والصدمات الكهربائية والتسمم بالغاز والسقوط ووقاية الحي من مخاطر السيارات (**W.H.O, 1964: 97**) .

ولكن تحقيق هذه البيئة السكنية في مدينة الطائف يواجه بعض الصعوبات ، بسبب النقص الشديد في البيانات السكانية والعمرانية ، إضافة إلى أن المعلومات المتوفرة لا تمثل الحاضر بل تعتبر تاريخية . ولكي يستطيع المخططون رسم مستقبل الإسكان ، فلا بد من وجود قاعدة بيانات عريضة ، عن طريق القيام بعملية مسح شامل تحتوي على الآتي :

١. البيانات الاقتصادية : وتشمل بيانات عن الدخل الوطني ، ورؤوس الأموال ، ودور الاستثمارات ، والإنتاج ، ونصيب الإسكان في كل منها .
٢. السكان والقوى العاملة : تمثل البيانات الإحصائية الخاصة بالسكان،والقوى العاملة عن الفترة الحالية والماضية إطاراً مفيداً وأساساً سليماً لعمل تنبؤات المستقبل .
٣. دخل الأسرة وأوجه الإنفاق : مستوى المعيشة عامل هام لقياس الطلب على الإسكان،ويشمل إجمالي عدد الأسر،وتوزيعهم ، ومعدلات الأجور،والدخل الكلي للأسرة ، ومصادره ، وأوجه الإنفاق على الاستهلاك الجاري ، والإنفاق على المرافق الطبية وغيرها ، وإيجار المسكن ، والتبرعات ، والضرائب واستثمارات الأسرة والادخار .
٤. الإسكان (حالته،واستعمالاته):لرسم سياسة إسكان ناجحة يلزم عمل مباحث عامة عن الإسكان ، شاملة نوع المبنى ومساحته وشكله ومواد البناء وعمره والمرافق ، وطريقة الإنشاء ، والشاغلون له،والكثافة ، وتكاليف الإنشاء .
٥. سوق الإسكان : وهي أسعار المساكن ، والأراضي ، الخدمات العامة ، والمرافق العامة التي على الأرض ، والإنشاءات الجديدة السنوية ، وسوق العقارات ، وسوق الإيجارات .
٦. صناعة الإنشاء ، وبرامج الإسكان العام : وتشمل توزيع شركات ومؤسسات المقاولات ، والقوى العاملة بها،والمهندسين ، وبرامج التدريب ، والأجهزة الميكانيكية المستعملة ، وتصنيفها ، وخواص التشغيل ، والإنتاج الداخلي لمواد البناء ، ومساحة الأرض التي تدخل في الحصر سنوياً .
٧. تمويل الإسكان : يتوقف نجاح تمويل الإسكان على مدى وجود البنوك ، وشركات التأمين ، وصناديق الادخار ، ومؤسسات المال الأخرى التي لها نشاط في هذا المجال ، كما يتوقف على رؤوس أموال هذه المؤسسات . لهذا يهتم المسئولون عن رسم سياسة الإسكان بجميع البيانات في هذه المجالات .
٨. الهيكل المالي العام : ويشمل الميزانية،والاستثمارات المختلفة،ونصيب الإسكان منها .
٩. التشريعات المنظمة للعمران : وتشمل قوانين تخطيط المدن،وتقسيم الأراضي،وتنظيم المباني،وتجديد الأحياء،والإسكان العام والتعاوني،والعلاقة بين المالك والمستأجر،والقوانين الخاصة بالسكن والمساعدات .
١٠.الإطار الإداري : تغطي الدراسة الإدارية دراسة،وتقييم الإدارات المختلفة للإسكان،والعاملين بها ، ومعدلات الأداء،وخطوات العمل،وأوجه النقص والقصور،ومشاكل التنسيق بينها(علام : ١٩٩٥ : ٢٨٦)

- **تفعيل المخططات العمرانية للمدينة :**

هناك مبادئ هامة لابد من توافرها لتكون المخططات أكثر فاعلية ، ويكتب لها النجاح :

١. أن تكون المخططات مفهومة لغير المخططين ، وذلك بتحويل البيانات الفنية إلى لغة مفهومة أساس ملائم لصنع القرار.
٢. أن تخضع لأعمال تقويم بصفة دورية ، لكي يبقى المخطط أداة حيويةوفعالة ، لتوجيه وإدارة النمو العمراني
٣. أن تستجيب للأحوال المتغيرة ، كتحركات السكان ، واختلالات العرض والطلب ، التغير في الأنشطة التجارية وكساد الاستثمار .
٤. أن تكون متسقة مع السياسات الوطنية ، والإقليمية .
٥. أن تكون المخططات قابلة للتطبيق وواقعية (الهذلول ، ١٤١٩هـ : ٣٨٤) .

- **مخططات الأراضي (قسائم الأراضي) :**

تتطلب استراتيجية الإسكان توجيه الاهتمام نحو مخططات الأراضي التي يتم إعدادها عن طريق المستثمرين ، ومن ثم اعتمادها رسمياً من إدارة البلدية في المدينة . فهذه المخططات يجب أن تحكم إدارتها من حيث التزام أصحابها بشروط المخططات ، ولاسيما مواقع المرافق والخدمات،وأن توجه اشتراطات تعدد الأدوار المرخصة في هذه المخططات بشكل أكثر فاعلية ، وذلك بزيادة نسبة الملاحق ليشكل الملحق ، وحدة سكنية كاملة في جميع المخططات .

كما يمكن إعادة دراسة مساحات قطع الأراضي،وإيجاد مخططات ذات مساحات صغيرة،وبأسعار مناسبة، ليتمكن متوسطو الدخل من امتلاكها .

- **مشاريع الإسكان الاستثمارية :**

كل مشاريع الإسكان في مدينة الطائف محدودة ومقصورة على مستثمرين غالبيتهم أفراد ، ومجال الاستثمار في الإسكان لا يتعدى عند البعض مستوى عمارة سكنية ، أو بضع عمائر سكنية معدة للإيجار . والمطلوب في هذه المرحلة تقديم تسهيلات للشركات الاستثمارية في مجال العقار ، لبناء المجمعات السكنية الكبيرة والفلل ، وطرحها للمواطنين بطريقة التقسيط الشهري ، مع مراعاة وجود مستويات متعددة من الوحدات السكنية ، التي تلبي احتياجات كافة مستويات المجتمع الاقتصادية . وذلك لأن متوسط دخل الفرد نحو ٦٠٠٠ ريال ، كما سبقت الإشارة إليه ، مما يحول

دون إمكانية توفير مسكن في وقت قصير ، بل يتطلب الأمر كثيراً من السنوات حتى لو تم توفير الدخل الشهري كاملاً .

- **نظم المعلومات الجغرافية :**

الثورة الهائلة في مجال تقنيات وبرمجيات الحاسوب تحتم توظيف نظم المعلومات (Gis) في مجال التخطيط الحضري ، من أجل بناء قاعدة بيانات جغرافية تمكن المخططين مستقبلاً من نبذ الأساليب التقليدية في إعداد الخطط والدراسات ، والاعتماد على تقنيات الحاسوب لتلمس الواقع وتصحيحه ، والتنبؤ بالمستقبل والإعداد له . وبالتالي فإن بيانات السكان والمساكن سوف تكون جزءاً أساسياً في سلسلة البيانات الحضرية ، التي يتم تغذية الحاسب بها .

إن الأخذ بهذه الاستراتيجية وما تضمنته من متطلبات تخطيطية سوف يسهم في إيجاد توازن سكاني في إقليم المدينة ،وإيجاد تكامل بين مراكز الإقليم ، ويدعم جانب التخطيط العمراني المتعلق بالإسكان ، ولاسيما بعد توفير قاعدة بيانات حضرية تسهم في إدارة المساكن الحالية،والتنبؤ بمستقبل السكان والمساكن .

- **تقسيمات الأراضي ودورها في بناء المساكن .**

إن تقسيمات الأراضي تلعب دوراً مهماً في عملية بناء المساكن فالمساحات الواسعة تؤدي إلى زيادة مساحة المناطق المبنية ويؤيد ذلك أن هناك علاقة طردية قوية بين مساحة الأرض ومساحة البناء بلغت ٠,٧٣ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، وهذا بدوره ينعكس على تكاليف بناء المساكن حيث تبين أن هناك علاقة طردية متوسطة القوة بين سعر المسكن ومساحة البناء بلغت ٠,٥٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,١ مما يشير إلى اتجاه تكاليف البناء نحو الزيادة كلما زادت المساحة المبنية . ولذلك فإن تبنى تقسيمات أراضي ذات مساحات أقل سوف يسهم في تقليل أسعار الأراضي مبدئياً ثم انخفاض مساحات البناء وبالتالي تنمو مساكن في متناول دخل الأسرة في مدينة الطائف .

كما تشير الدراسات التقويمية التي تبحث في طرائق ،وتصميم الإنشاءات ذات الكلفة المنخفضة ، أن الكلفة الأساسية تكمن في الارتفاع الباهظ لأسعار الأراضي ، وقد اتخذت إجراءات لتخفيض الأراضي في بعض البلدان ،وقبلت الأسر بالمساحات الصغيرة ؛ حيث رضيت كل من مانيلا ،والسلفادور بمساحات لاتتعدى خمسين متراً مربعاً . أما في لوساكا فكانت أصغر مساحة مقبولة في حدود ٢٠ متراً مربعاً (الحماد ، ١٩٨٧ : ٥٥) ، وفي الدول الأوربية اتجاه نحو تخصيص ٦٠م^{٢} للأسرة المكونة من خمسة أشخاص ، وفي المملكة المتحدة ٨٠- ٩٠م^{٢} ،وفي هولندا ٥٠م^{٢} (رشوان ، ١٩٩٧ : ٩٧) .

ولكن المجتمع السعودي بشكل عام ،وفي مدينة الطائف لن يقبل بمثل هذه المساحات وإن قلت كلفتها ؛ فالعادات الاجتماعية والتعاليم الدينية ،والمستوى الاقتصادي ، تفرض المزيد من المساحات في المسكن ؛ فيجب أن يكون هناك قسم للضيوف ، وخصوصية لقسم العائلات ؛ مما يتطلب مساحات تتراوح بين ١٥٠ – ٢٠٠م٢ أو أكثر . إلا أن الوضع الحالي يشير إلى وجود مساحات كبيرة مقترنة مع أسعار مرتفعة تجعل من الأرض عقبة أساسية في مجال الإسكان .

ولمحاولة اقتراح تقسيمات أراضي جديدة تسهم في تيسير المسكن للأسر في مدينة الطائف تم مراجعة عدد ستة مخططات أراضي أعدت خلال الفترة من ١٤١٥هـ ــ ١٤٢٣هـ ، وتحتوي على ١٩٣٧ قطعة ارض وهذه المخططات هي : مخطط الجازي في حي الجال ، وبلغ متوسط مساحة الأراضي فيه ٥٧٠,١٥م٢ ، ومخطط الشهري ، وبلغ متوسط المساحات فيه ٥٨٣,٤٤ ومخطط روابي المثناة ، وبلغ المتوسط فيه ٥٣١,١م٢ ومخطط القيم ، وبلغ المتوسط فيه ٧٦٥,١٩م٢ ، ومخطط شهار ، وبلغ المتوسط فيه ٨٠٠م٢ ، ومخطط النسيم ، وبلغ المتوسط فيه ٤٣٦,٣م، كما بلغ المتوسط العام لهذه المخططات مجتمعة ٥٩٧,٦٨٠م٢ .

ومن هنا فإنه يلاحظ ارتفاع مساحات الأراضي في جميع المخططات بل إن التوجه العام هو نحو زيادة المساحة ففي مخطط النسيم الذي اعتمد عام ١٤١٥هـ متوسط مساحات الأراضي ٤٣٦,٣ ، وفي مخطط القيم الذي اعتمد عام ١٤١٨هـ المتوسط ٧٦٥,١٩ .

ولذلك فإن أسعار الأراضي تتجه نحو الزيادة مع تزايد المساحة إذ بلغت قيمة الارتباط ٠,٣٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مما يدل على وجود علاقة طردية متوسطة القوة بين السعر والمساحة، خصوصاً وأنه اتضح من خلال دراسة الخصائص السكنية أن متوسط سعر متر الأرض ٧٢٧ ريال وهذا يعني أن سعر الأرض في هذه المخططات حسب متوسط مساحاتها نحو ٤٣٤٥١٣ ريال وإذا ما قارنا هذا السعر بوسيط الدخل للأسر في مدينة الطائف البالغ ٦٠٠٠ ريال نجد أن شراء الأرض فقط سوف يكلف الأسرة نصف دخلها لمدة ١٢ سنة ، وبالتالي فإن هذه الأسعار تسبب الإحباط ،واليأس لدى الكثير من الأسر ؛مما يضطرهم إلى عدم ممارسة الادخار ، وبالتالي التوجه إلى الإنفاق على الكماليات ، ومن ثم تتزايد الأسر التي لا تمتلك مساكن وخصوصاً الأسرة حديثة التكوين .

وبالإضافة إلى مساحات الأراضي نجد أن عدد الواجهات يؤثر في الأسعار حيث بلغ الارتباط بين المتغيرين ٠,٣٧ عند مستوى دلالة أقل من ٠,١ وبالتالي فإن البناء على الصامت من جهة واحدة على الأقل سوف يسهم في تخفيض سعر الأرض .

كما أن الموقع بالنسبة للشوارع وعرض الشوارع يؤثر في السعر لذلك فإن تخطيط الأراضي بشكل يجعل مميزات الأراضي من حيث الشوارع متقاربة يسهم في تساوي الأسعار بين مختلف القطع ، وعدم المغالاة في بعضها بسبب التميز في الموقع .

ويلعب البعد أو القرب من مركز المدينة دوراً مهماً في أسعار الأراضي ومدى ملاءمتها لدخل الأسر حيث أن الأراضي في أطراف المدينة أقل في أسعارها بدليل وجود علاقة عكسية بلغت قيمتها – ٠,٥٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ ، تشير إلى أن هناك اتجاه نحو زيادة السعر كلما قلت المسافة وتناقص السعر كلما زادت المسافة من مركز المدينة ذلك لأن المخططات الواقعة في الأطراف غالباً لا تتمتع بالمرافق الأساسية حيث أظهرت الدراسة وجود علاقة عكسية بلغت – ٠,٥٨ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ بين المسافة من مركز المدينة والمرافق المتوفرة في موقع الأراضي مما يشير إلى اتجاه المرافق إلى التناقص كلما زادت المسافة من مركز المدينة .

وبذلك فإن الوضع الحالي لمخططات الأراضي يساهم في رفع الأسعار ، وبالتالي عدم تمكن الأسر من تملك هذه الأراضي ، وتبقى معظمها في أيدي تجار العقار للمضاربة بها في سوق العقار ؛ مما يجعل أسعارها تزيد يوماً تلو الآخر ؛ وتتفاقم المشكلة مع مرور الأيام .

ومن هنا أصبحت هناك ضرورة لإعادة النظر في تقسيمات الأراضي ، ومدها بالخدمات في قالب تصميمي جيد يحقق كفاءة عالية للأحياء السكنية مستقبلاً ويقلل من ارتفاع أسعار الأراضي ، ويجعلها في متناول الأسر بعيداً عن أيدي تجار العقار ويمكن أن يكون ذلك على النحو التالي :

- **قسائم الأراضي الصغيرة ذات التوسع الأفقي المزودة بالمرافق العامة .**

يمكن اعتماد قسائم أراضي صغيرة المساحة بمساحة ٢٢٥م^{2} ، على أن يكون البناء فيها بنظام دورين وملحق (فلل حديثة) مع مراعاة المعايير التخطيطية ؛ المعتمدة من وزارة الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق بالأراضي العامة من ملاعب أطفال ، وحدائق عامة ،وشوارع ومواقف سيارات ، وكذلك الخدمات العامة كالمدارس والمساجد ،والمراكز الصحية . أما المعايير التخطيطية المتعلقة بالمساحات والارتدادات فهي التي سوف يطرأ عليها تعديل وفق هذا المقترح حيث أن مساحات الأراضي تصبح أقلها ٢٢٥م^{2} بدلاً من ٣٠٠م^{2} ، وتكون الشوارع بعرض ١٥ متراً فأكثر ، وتكون الارتدادات متران من جميع الجهات دون الالتزام بخمس الشارع ،ويتم زيادة الأراضي العامة في المخطط لتصبح ٤٠٪ بدلاً من ٣٣٪ ، وذلك لإيجاد المزيد من المساحات الخضراء ،والمواقف ، والممرات بين المجموعات السكنية لتلافي عيوب قسائم الأراضي الصغيرة .

إن هذا التقسيم سوف يجعل سعر الأرض –حسب متوسط سعر مترالأرض السائد– نحو ١٦٣٥٧٥ ريال ،وذلك بدلاً من ٤٣٤٥١٣,٣٦ ريال ، وسوف يقلل من تكلفة البناء ؛ لأن مسطحات البناء على هذه الأرض سوف تكون ١٦٩م٢ ، وذلك بافتراض أن الارتدات مترين فقط ، وبناء على هذه المساحات ؛ فإن الأرض سوف تكلف الأسرة نصف دخلها لمدة ٤,٥ سنوات بدلاً من ١٢ سنة ،أو ٢٠٪ من دخلها لمدة ١١ سنة .

أما المرافق العامة فهي تتحكم في أسعار الأراضي كما سبقت الإشارة إليه عند مناقشة الخصائص السكنية حيث بلغت قيمة العلاقة ٠,٤٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مما يشير إلى أهمية توفر المرافق في المخططات السكنية حتى تستقطب الأسر لبناء المساكن فيها ، ولذلك يمكن توفير المرافق في هذه المخططات بإحدى الطرق التالية :

١. توفير المرافق للمخططات بدعم حكومي عن طريق تفعيل أنظمة تحصيل رسوم المرافق وتطويرها بما يدعم إيرادات هذه المرافق ، ولكن هذه الطريقة سوف تؤدي إلى ارتفاع أسعار الأراضي وبالتالي تقع في أيدي المستثمرين ، ويتم تداولها في السوق ؛ مما يزيد من مصاعب الأسر في امتلاك الأراضي .
٢. توفير المرافق عن طريق إلزام أصحاب المخططات بمد الخدمات قبل بدء تعبيد الشوارع وإنارتها ، وهذه الطريقة أيضاً سوف تؤدي إلى ارتفاع أسعار الأراضي لأن صاحب المخطط سوف يحمل التكاليف على المستثمرين لهذه القطع .
٣. توفير المرافق بعد البدء في بيع الأراضي عن طريق القطاع الخاص بحيث تتولى شركات متعددة مد الخدمات برسوم في متناول المواطن وعلى فترة زمنية طويلة ، وهذه الطريقة سوف تقلل من احتمالية ارتفاع الأسعار أو المضاربة بالأراضي وتزيد من فرصة بناء هذه الأراضي عندما تضمن الأسر في المدينة أنا لمرافق يمكن توصيلها في وقت قريب ومضمون وليس بناء على آمال مستقبلية .
٤. عمل الخطوط الرئيسة للمرافق من قبل الحكومة وتوفير المخططات اللازمة لتوصيل كل خدمة إلى مواقع الأراضي ، وبعد ذلك يتولى المواطن توصيل الخدمة ذاتياً عن طريق التعاقد مع إحدى المؤسسات الخاصة التي تتولى تنفيذ التوصيلات حسب المواصفات الموجودة في المخططات الفنية ، ومن لا يرغب في توصيل الخدمة ينتظر الخدمة عن طريق الحكومة وفق مراحل المخططات الهيكلية للمدينة ، وهذا سوف يسهم أيضاً في خفض أسعار الأراضي ويشجع الأسر على البناء في هذه المخططات .

♦ قسائم الأراضي المتوسطة المساحة .

يمكن اعتماد قسائم أراضي تتراوح مساحتها بين ٣٠٠ – ٥٠٠م^{٢} ،ويكون نظام البنـــاء فيهـــا رأسياً بأربعة أدوار ، بحيث يزيد الارتفاع على الشوارع الرئيسية والتجارية حسب عرض الشارع ، وتتكون المباني من أدوار متكررة بوحدة سكنية لكل دور ؛أو مباني متعددة الوحـــدات الســـكنية (شقق) مع زيادة مساحة الأراضي العامة لتصل إلى ٤٠٪ وزيادة عرض الشوارع بحد أدنى ٢٠متراً .

وبذلك ترتفع الكثافات السكانية ، وتقل تكلفة الخدمات مقابل أعـــداد الأســـر ، ويـــنخفض نصيب الأسرة من الأرض من ٤٩٨,٠٦م٢[٩] إلى مابين ٧٥–١٢٥م^{٢} باعتبار أن معدل الوحدات السكنية في كل مبنى سوف تكون ٤ وحدات ، وهذا يجعل نصيب الأسرة يتناســـب مـــع المعـــايير التخطيطية التي تسمح بأن يكون نصيب الأسرة من عمارة مكونة من ٣ أدوار ٢٨م^{٢} ،وتقل هـــذه المساحة كلما زاد عدد الأدوار (علام ، ١٩٨٣:٣٤٢) ، مما يعني أنه يمكن تخفيض نصيب الأسرة إلى أقل من ٧٥م^{٢} أيضاً ، ولكن الظروف الاجتماعية لاتسمح حالياً بأقل من تلك المساحة .

♦ قسائم الأراضي الكبيرة المساحة .

يمكن اعتماد قسائم أراضي كبيرة تتراوح بين ٥٠٠– ١٠٠٠م^{٢} على أن تقتصـــر أمـــاكن هـــذه المخططات على ضواحي المدينة مثل الحوية ،والهدا ،والشفا ، ولية ، ويكون نظام البناء على شـــكل فلل كبيرة ،وقصور سكنية ؛ لتحقق رغبات الطبقة الغنية من التجار الذين لا يقتصر دخلهم علـــى الأجور والرواتب ، كما أن مد الخدمات لهذه الأراضي يمكن أن يعتمد على القطاع الخاص بشكل كامل ، لأن ذلك لن يتعارض مع القدرات المالية للراغبين في بناء فلل بمساحات واسعة ، وتكاليف عالية لا تتأتى لمتوسطي الدخل ؛أو حتى الذين ترتفع دخولهم عن المتوسط من المعتمدين على الأجور والرواتب.

• مدى إمكانية الأسر على امتلاك المساكن :

---

(١) حاصل قسمة متوسط مساحة الأرض في الطائف (٥٩٧,٦٨) على معدل الوحدات السكنية في المبنى (١,٢) كما هو متبع في صندوق التنمية العقارية .

سبقت الإشارة عند دراسة الخصائص السكنية إلى أهمية تملك المسكن والعوامـــل المـــؤثرة في تملكه وطرق التملك السائدة في مدينة الطائف ونظراً للحاجة إلى نظرة مستقبلية لإمكانيات الأســـر حيال تملك المساكن ، سوف يتم مناقشة قدرات السكان المالية حسب دخلها الشهري ومقدار مـــا تنفقه على المساكن من إيجارات ومدى ملاءمتها لمتوسط دخل الأسرة في مدينة الطائف .

♦ ـ توزيع عينة الدراسة حسب فئات الدخل :

يتضح من خلال الجدول رقم (٨٢) أن ١٦,٣٪ من الأسر في مدينة الطـــائف دخلـــها الشهري يقل عن ٢٠٠٠ ريال شهرياً ، كما أن ١٨,٤٪ من دخلـــها يتـــراوح بـــين ٢٠٠٠ ـــ ٣٩٩٩ ريال و٢٠,١٪ يتراوح دخلها بين ٤٠٠٠ – ٥٩٩٩ ريال ، و ١٢,٧٪ من دخلها بـــين ٨٠٠٠ – ٩٩٩٩ ريال ، و١٤,٢٪ دخلها يزيد عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي ؛ مما يعني أن هناك ٥٤,٨٪ من الأسر دخلها الشهري يقل عن المتوسط العام ، وهو ٦٠٠٠ ريال ، بينما ٤٥,٢ يزيد دخلها عن المتوسط ، ولذلك نحتاج إلى تحليل إمكانات السكان حسب فئات الدخل المختلفة وحجم الأسرة ، وما تستطيع أن تنفقه على المسكن .

جدول رقم (٨٢) توزيع عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهري في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

فئات الدخل الشهري	التكرار	النسبة ٪
أقل من ٢٠٠٠ ريال	٢٥٥	١٦,٣
٢٠٠٠ – ٣٩٩٩ ريال	٢٨٧	١٨,٤
٤٠٠٠ – ٥٩٩٩ ريال	٣١٤	٢٠,١
٦٠٠٠ – ٧٩٩٩ ريال	٢٨٥	١٨,٣
٨٠٠٠ – ٩٩ريال	١٩٨	١٢,٧
١٠٠٠٠ ريال فأكثر	٢٢٢	١٤,٢
المجموع	١٥٦١	١٠٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات – ١٤٢١هــ.

وعند ربط فئات الدخل بعدد أفراد الأسرة كما في الجدول رقم (٨٣) اتضح أن الأسر الـــتي يقل دخلها عن ٢٠٠٠ ريال معظمها يزيد عدد أفرادها عن ٥ أفراد إذ بلغـــت نســـبتها ١٣,٩٪ بينما ٢,٤٪ فقط يقل عدد الأفراد فيها عن ٥ مما يعني زيادة المعاناة لهذه الفئة فرغم انخفاض الدخل تزيد أعباء الإنفاق بزيادة حجم الأسرة ، كما أن هذه الظاهرة تتكرر مع فئات الـــدخل الأخـــرى

فنجد أن ١٥,٦ من الأسر دخلها يتراوح بين ٢٠٠٠ – ٣٩٩٩ ويزيد عدد أفرادها عن ٥ بينما ٢,٩ من هذه الأسر يقل أفرادها عن ٥ ؛مما يعني أن هناك اتجاهاً نحو زيادة الدخل كلما قل أفراد الأسرة وتناقص أعداد أفراد الأسرة كلما زاد الدخل وقد تبين ذلك من خلال معامل ارتباط بيروسون الذي أظهر ووجود علاقة عكسية بين الدخل الشهري وعدد أفراد الأسرة بلغت قيمتها –٠,٠٨ ،ورغم كونها ضعيفة إلا أنها ذات دلالة إحصائية عند أقل من ٠,٠١ وتتضح أكثر من خلال تمثيل هذه العلاقة بيانياً في الشكل رقم (١٠٨) الذي يظهر الاتجاه السالب لهذه العلاقة .

جدول رقم (٨٣) توزيع عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهري وحجم الأسرة في مدينة الطائف

لعام ١٤٢١هـ

فئات الدخل	عدد أفراد الأسرة						المجموع	
	أقل من ٣		٣ ــ ٥		أكثر من ٥			
	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
أقل من ٢٠٠٠ ريال	٣	٠,٢	٣٥	٢,٢	٢١٦	٣,٩	٢٥٤	١٦,٣
٢٠٠٠ – ٣٩٩٩ ريال	٤	٠,٣	٤٠	٢,٦	٢٤٣	١٥,٦	٢٨٧	١٨,٤
٤٠٠٠–٥٩٩٩ ريال	٩	٠,٦	٥٣	٣,٤	٢٤٩	١٦	٣١١	٢٠
٦٠٠٠–٧٩٩٩ ريال	٤	٠,٣	٦٠	٣,٩	٢٢١	١٤,٢	٢٨٥	١٨,٣
٨٠٠٠–٩٩٩٩ ريال	١١	٠,٧	٥٥	٣,٥	١٣٢	٨,٥	١٩٨	١٢,٧
١٠٠٠ فأكثر	٥	٠,٣	٣٢	٢,١	١٨٤	١١,٨	٢٢١	١٤,٢
المجموع	٣٦	٢,٣	٢٧٥	١٧,٧	١٢٤٥	٨٠	١٥٥٦	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية ــ مسح العينات ــ ١٤٢١هــ

شكل رقم (١١١) اعلاقة بين الدخل الشهري وعدد أفراد الأسرة ١٠٨

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

مقدار ما تنفقه الأسر على المسكن .

إن التعرف على ما تنفعه الأسر على المساكن الحالية من إيجارات قد يكـــون مؤشـــراً مفيـــداً لتحديد ما تستطيع الأسر أن تنفقه مستقبلاً لامتلاك المسكن ، ولذلك تم إجراء علاقة ارتباطية بـــين الإيجار والدخل الشهري فتبين وجود علاقة طردية متوسطة القوة بلغت ٠,٤٩ عند مستوى دلالـــة اقل من ٠,٠١ تشير إلى اتجاه الإنفاق على المسكن نحوا لزيادة كلما زاد الـــدخل (شـــكل رقـــم ١٠٩) ويتبين من الجدول رقم (٨٤) أن أعلى نسبة للإنفاق على المسكن تتركز عند فئة الإيجار ١٠٠٠٠–١٤٠٠٠ ريال حيث بلغت ٣٩,٦٪ يليها نسبة ٣٣,٧٪ لصالح فئـــة الإيجـــار ٥٠٠٠ – ٩٠٠٠ ريال ثم ١٥,٤٪ لصالح فئة ١٥٠٠٠ – ١٩٠٠٠ ريال شكل رقم (١١٠

جدول رقم (٨٤)العلاقة بين الدخل الشهري ومقدار ما تنفقه الأسر على الإيجارات في مدينة الطائف
لعام ١٤٢١هـ

فئات الدخل الشهري		فئات الإيجار (ر.س) أقل من ٥٠٠٠	٥ـ٩	١٠ـ١٤	١٥ـ١٩	٢٠ فأكثر	المجموع
أقل من ٢٠٠٠ ر.س	التكرار	١٧	٨٠	٣٠	٤	٥	١٣٦
	النسبة للدخل٪	١٢,٥	٥٨,٨	٢٢,١	٢,٩	٣,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٢,٤	١١,٢	٤,٢	٠,٦	٠,٧	١٩
٢٠٠٠ ـ ٣٩٩٩	التكرار	٥	٧٩	٥٤	٩	٤	١٥١
	النسبة للدخل٪	٣,٣	٥٢,٣	٣٥,٨	٦	٢,٦	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٠,٧	١١	٧,٦	١,٣	٠,٦	٢١,١
٤٠٠٠ ـ ٥٩٩٩	التكرار	–	٤٣	٨٧	١٨	٤	١٥٢
	النسبة للدخل٪	–	٢٨,٣	٥٧,٢	١١,٨	٢,٦	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	–	٦	١٢,٢	٢,٥	٠,٦	٢١,٣
٦٠٠٠- ٧٩٩٩	التكرار	٣	٢٢	٦٢	٣٥	١٣	١٣٥
	النسبة للدخل٪	٢,٢	١٦,٣	٤٥,٩	٢٥,٩	٩,٦	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٠,٤	٣,١	٨,٧	٤,٩	١,٨	١٨,٩
٨٠٠٠ – ٩٩٩٩	التكرار	١	١٢	٣٣	٢٣	١٤	٨٣
	النسبة للدخل٪	١,٢	١٤,٥	٣٩,٨	٢٧,٧	١٦,٩	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٠,١	١,٧	٤,٦	٣,٢	٢	١١,٦
١٠٠٠٠ فأكثر	التكرار	–	٥	١٧	٢١	١٥	٥٨
	النسبة للدخل٪	–	٨,٦	٢٩,٣	٣٦,٢	٢٥,٩	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	–	٠,٧	٢,٤	٢,٩	٢,١	٨,١
المجموع	التكرار	٢٦	٢٤١	٢٨٣	١١٠	٥٥	٧١٥
	النسبة للدخل٪	٣,٦	٣٣,٧	٣٩,٦	١٥,٤	٧,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٣,٦	٣٣,٧	٣٩,٦	١٥,٤	٧,٧	١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات – ١٤٢١هـ.

شكل رقم / ١٠٩

العلاقة بين الإيجار والدخل

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم / ١١٠

توزيع نسب الأسرة المتسأجرة في مدينة الطائف حسب الإنفاق على إيجارات المســاكن في مدينــة الطائف لعام ١٤٢١هـ

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

كما يلاحظ أن ٣,٧٪ من الأسر التي يقل دخلها عن ٢٠٠٠ ريال تنفق أكثر من ٢٠,٠٠٠ علـــى الإيجـــار ، و ٢,٩٪ تنفـــق مـــن ١٥٠٠٠ ـــــ١٩٠٠٠ ريـــال، و٢٢,١٪ تنفـــق ١٠٠٠٠ ـــ١٤٠٠٠ ألف ريال على الإيجار؛ و ٥٨,٨ ٪ تنفق ٥٠٠٠– ٩٠٠٠ ريال، ١٢,٥٪ تنفق أقل من ٥٠٠٠ريال؛ مما يعني أن هذه الأسر في المتوسط تنفق ٥٨,٣٪ من دخلها على الإيجار بينما نجـــد أن ذوي الـــدخل المرتفـــع مـــن١٠٠٠٠ آلاف فـــأكثر منـــهم ٢٩,٣٪ ينفقـــون ١٠٠٠٠ـــ١٤٠٠٠ ألف ريال ؛مما يعني أنهم في المتوسط يستهلكون من دخلهم للإيجار ١١,٧٪ ، وفي هذه الحالة يصبح هناك توافق مع المعدلات العالمية للإنفاق على المســـكن ، وهـــذا يشـــير إلى ضرورة توجيه الدعم الحكومي للأسر التي تقل دخولها عن متوسط الدخل في المدينة نظراً لارتفاع ما ينفقونه من الدخل على الإيجار . كما أن إيجاد تصاميم لوحدات سكنية تتلاءم مـــع ذوي الـــدخل المنخفض أمر ملح لحل مشاكل الإسكان مستقبلاً .

وعند تحليل الإنفاق على المسكن مع عدد أفراد الأسرة اتضح أن لعلاقة بينهما عكسية ســـالبة متوسطة غير دالة إحصائيات حيث بلغت – ٠,٣٩٪ عند مستوى دلالة ٠,٢٨٩ إلا أنه عند تمثيل هذه العلاقة بيانياً اتضح ميل الإيجارات نحو الانخفاض كلما زاد عدد أفراد الأسرة كما في الشـــكل رقم (١١١) وربما يفسر ذلك بأن زيادة أعداد الأسر تتطلب المزيد من النفقات الأخرى غـــير السكن فتضطر الأسر إلى التقليل من نفقات السكن كلما زاد عددها .

شكل رقم (١١٤) علاقة الايجار مع عدد أفراد الأسرة / ١١١

• علاقة الإنفاق على المسكن بنوع المسكن :

يرتبط مقدار إنفاق الأسرة على المسكن بنوعه فقد أظهر معامل ارتباط بيرسون وجود علاقة طردية متوسط القوة بينهما بلغت ٠,٤١ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ مما يعني اتجاه الإنفاق على المسكن نحو الزيادة كلما تحسن نوع المسكن ، ويتضح ذلك من خلال الجدول رقم (٨٥) ، و الشكل رقم (١١٢) والذي يبين تناقص الفيلات والأدوار في فئات الإيجار المنخفض وتزايد الشقق، والبيوت الشعبية في هذه الفئات ، كما أن متوسط إيجارات البيوت الشعبية بلغ ٩٨٠٤ ريال ، والشقة ١٢٦١٣ ريال ، والأدوار ١٥٤٤٢ ريال ، والفيلات ١٨٦٣٦ ريال .

ويظهر الجدول أن النمط السكني السائد في مدينة الطائف هو الشقق السكنية فهي تستأثر بـ ٧٠٪ من المستأجرين يليها الأدوار بنسبة ٢٢,٢٪، ثم البيوت الشعبية بنسبة ٦,٢٪ ،ثم الفيلات بنسبة ١,٥٪ ، هذا يوضح أن نسبة كبيرة من الأسر لا تتحمل أن تنفق على مساكن أعلى من الشقق وهذا يعني أن هذه الأسر سوف تكون لديها صعوبات أكبر في عملية تملك المساكن ، ولهذا سوف نركز على دراسة إمكانية تملك الفلل ، والأدوار ثم الشقق السكنية بنظام التمليك حتى تستطيع الأسر أن تمتلك الوحدة السكنية الملائمة لمقدار ما تستطيع توفيره للإدخار للمسكن المستقبلي أو أقساط شهرية لتمويل البناء أو الشراء .

جدول رقم (٨٥) توزيع أنواع المساكن حسب فئات الإيجار في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

فئات الإيجار	نوع المسكن								المجموع	
	بيت شعبي		شقة		دور		فيلا			
	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار	النسبة
أقل من ٥٠٠٠ ر.س	١١	١,٥	١٦	٢,٢	٢	٠,٣	–	–	٢٩	٣,٩
٥٠٠٠-٩٠٠٠	٢٥	٣,٤	١٨٩	٢٦,٧	٣١	٤,٢	١	٠,١	٢٥٥	٣٤,٤
١٠٠٠٠-١٤٠٠٠	٩	١,٢	٢٢٧	٣٠,٦	٥٦	٧,٥	–	–	٢٩٢	٣٩,٤
١٥٠٠٠-١٩٠٠٠	–	–	٦١	٨,٢	٤٥	٦,١	٤	٠,٥	١١٠	١٤,٨
٢٠٠٠٠ فأكثر	١	٠,١	١٨	٢,٤	٣١	٤,٢	٦	٠,٨	٥٦	٧,٥
المجموع	٤٦	٤٦	٥٢٠	٧٠,١	١٦٥	٢٢,٢	١١	١,٥	٧٤٢	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية ــ مسح العينة ١٤٢١هـ

شكل رقم (١١٢) متوسط إيجار المساكن حسب النوع في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ/

د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

د

- **علاقة دخل الأسرة ومقدار ما تنفقه من إيجارات بإمكانية تملك المساكن .**

بما أن الأسر المستأجرة هي المستهدفة في محاولة توفير المساكن الميسرة التي تتمكن الأسر من امتلاكها دون التأثير على نفقات الحياة الأخرى (باهمام ، ٢٠٠٣ : ٩٣) ، فإن تقدير ما تنفقه الأسر في مدينة الطائف على الإيجار قد يساعد في التعرف على مدى إمكانية هذه الأسر على امتلاك مساكن المستقبل مع ملاحظة أن الأسر قد تخصص مبالغ أكثر من حجم الإيجار من دخلها الكلي سعياً وراء تملك المساكن (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، ١٤٢١هـ :٥) .

من خلال ما سبق اتضح أن متوسط إيجار الوحدة السكنية هو ١٤٠٠٠ ريال وأن الإنفاق على المساكن في هذه الحالة وحسب متوسط دخل الأسرة قد فاق المعدل في المملكة ووصل إلى ٢٠٪ من دخل الأسرة وهو الحد الأدنى المسموح به لدى الاقتصاديين ، ولكن نسبة هذا الإنفاق تختلف حسب نوع الوحدة السكنية المستأجرة نظراً لاختلاف متوسط دخول الأسر ففي البيوت الشعبية بلغ متوسط دخل الأسرة ٤٦٨٤ ريال وبذلك تنفق الأسرة ١٧,٥٪ من دخلها، وفي الشقق بلغ متوسط دخل الأسرة ٦٠٣١ ريال ، وبذلك تنفق الأسر ١٧,٤٪ من دخلها ، وفي الأدوار متوسط دخل الأسرة ٦٨٤١ ريال ،وتنفق ١٨,٨٪ وفي الفلل متوسط دخل الأسرة ٧١٩١ وتنفق ٢١,٦٪ .

ومن هنا فإنه يمكن استخدام هذه النفقات التي تتحملها الأسر لمحاولة تقدير إمكانية امتلاك مساكن المستقبل حسب الأنواع السائدة في مدينة الطائف ، وهي: الشقق السكنية ، والأدوار ، والفلل ، ولكي يتم تحديد تكاليف هذه الوحدات ، ومقارنتها بما تستطيع الأسرة أن تنفقه على المسكن ، وبالتالي اقتراح وحدات تتكون من عناصر متكاملة بتكلفة ملائمة ؛ تم دراسة عينة من هذه الأنواع السكنية السائدة ، والتي تم تنفيذها خلال الفترة من ١٤١٨هـ ـــ ١٤٢٤هـ ، وشملت هذه العينة ٣٠ فيلا سكنية ،و٣٠ عمارة مكونة من أدوار ،و٣٠ عمارة مكونة من شقق ، وتم الكشف عن عناصر الوحدات السكنية على النحو التالي :

- **الفلل السكنية :**

الفيلا من المساكن الحديثة التي تمتاز بالخصوصية حيث تخصص عادة لسكن أسرة واحدة ؛ فهي مكونة من دورين متصلة مع بعضها لتشكل وحدة سكنية واحدة يضاف عليها ملاحق علوية أو أرضية أحياناً مثل غرفة العاملة المنـزلية أو السائق، ويشكل هذا النوع من المساكن ما نسبته ١٤,٥٪ من الوحدات السكنية في مدينة الطائف ليحتل المرتبة الثالثة بين أنواع المساكن الأخرى .

وفي حين بلغت العلاقة بين أنواع الوحدات السكنية والدخل الشهري ٠,٣٣ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ نجد أن الفلل السكنية تتأثر بالدخل بشكل يفوق ذلك حيث أن الدخل الشهري يفسر ٨٢٪ من التباين في عدد الأسر التي تسكن الفيلات فكلما زاد الدخل الشهري ارتفع عدد الأسر التي تسكن الفيلات بعلاقة طردية قوية جداً ويتضح ذلك من خلال الجدول رقم (٨٦) والشكل رقم (١١٣) .

جدول رقم (٨٦) العلاقة بين نوع المسكن والدخل الشهري لعام ١٤٢١هـ

فئات الدخل الشهري		نوع المسكن				المجموع
		بيت شعبي	شقه	دور	فيلا	
أقل من ٢٠٠٠ ر.س	التكرر	٧٦	١١٦	٥٣	١٨	٢٥٤
	النسبة لنوع المسكن٪	٣٦,٤	١٦,٨	١١,٨	٧,٩	١٦,٤
٢٠٠٠ــ ٥٩٩٩	التكرر	٤١	١٥٩	٦٨	١٨	٢٨٦
	النسبة لنوع المسكن٪	٢٢,٣	٢٣	١٥,١	٧,٩	١٨,٤
٤٠٠٠ – ٥٩٩٩	التكرر	٣٨	١٥٣	٨٩	٣٣	٣١٣
	النسبة لنوع المسكن٪	٢٠,٧	٢٢,١	١٩,٨	١٤,٥	٢٠,٢
٦٠٠٠ – ٧٩٩٩	التكرر	٢٢	١٢٤	٩٧	٣٩	٢٨٢
	النسبة لنوع المسكن٪	١٢	١٧,٩	٢١,٦	١٧,١	١٨,٢
٨٠٠٠-٩٩٩٩	التكرر	١١	٨٠	٦٥	٤١	١٩٧
	النسبة لنوع المسكن٪	٦	١١,٦	١٤,٥	١٨	١٢,٧
١٠٠٠٠ فأكثر	التكرر	٥	٥٩	٧٧	٧٩	٢٢٠
	النسبة لنوع المسكن٪	٢,٧	٨,٥	١٧,١	٣٤,٦	١٤,٢
المجموع	التكرر	١٨٤	٦٩١	٤٤٩	٣٤,٦	١٥٥٢
	النسبة لنوع المسكن٪	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية ــ مسح العينات ــ ١٤٢١هــ .

شكل رقم (١١٣) العلاقة بين الدخل الشهري ونسب الأسر التي تسكن الفلـــل في مدينـــة الطائف لعام ١٤٢٤هـ

دد

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما خصائص الفيلات فتتضح من خلال الجدول رقم (٨٧) الذي يبين أن متوسط مساحة أراضي البناء ٥٣٨,٠٦م٢ ، ومساحة البناء ٣٠٤,٤٥م٢ ، وعدد الأدوار ٢ ، وعدد الوحدات ، وحدة واحدة ، ومساحة الملاحق ٤٧,٢٥ ، ومتوسط عدد الغرف ٨,١٣ غرفة .

وعناصر الفيلات تتكون من ٢,١٧ غرفة ضيوف للرجال بنسبة ٢٦,١٧٪ من مجموع الغرف، و١,١٩ غرفة ضيوف للنساء بنسبة ١٤,٣٥٪ ،و ٤,٩٣ غرفة نوم بنسبة ٥٩,٤٧٪ ،و٤,٢٣ صالات معيشة ،و١,٧٠ مطبخ، و٥,١٣ حمام ، ومستودع واحد ،و ٤,٥٣ ممر للحركة ،و١,٣٧ مكان خدمة شكل رقم (١١٤) .

كما يتضح أن صالات المعيشة تستأثر بأكبر مساحة من الوحدة السكنية بلغت نسبتها ٢٦,٠١ ٪ يأتي بعدها الخدمات بنسبة ١٨,٠٦ ،ثم غرف الضيوف الرجال بنسبة ١٥,٧٩٪، ثم غرف النوم بنسبة ١٤,١٣٪، ثم بقية العناصر الأخرى وأقلها المستودعات بنسبة ٠,٩٪ ؛ مما يشير إلى ارتفاع نسبة الصالات، والممرات ،والخدمات التي وصلت إلى ٤٨,٤٪ من مساحة المسكن وكذلك غرف الضيوف التي نسبتها ٢٣,٢٢٪ من مساحة المسكن شكل رقم (١١٥) .

ويلاحظ أن جميع الفيلات تحتوي على غرف ضيوف للرجال تتراوح بين ٢ــ٣ غرف بنسبة ٨٣,٣٪ لصالح غرفتين ، و١٦,٧٪ لصالح ٣ غرف ، وهناك ١٣,٣٪ من الفلل لا يوجد بها غرف ضيوف للنساء بينما ٧٠٪ يوجد بها غرفة واحدة ، و١٦,٧٪ بها غرفتين ، وترتفع نسبة الفلل المحتوية على ٥ غرف نوم لتصل إلى٤٦,٧٪، وتنخفض نسبة الفلل المحتوية على غرفتين إلى ٣,٣٪ شكل رقم (١١٦) .

وبالنظر إلى مساحة الأرض التي بلغت ٥٣٨,٠٦م٢ ، ومساحة البناء التي تشكل ٣٠٤,٤٥م٢ ؛ فإن تكلفة شراء الأرض سوف تكون ٣٩١١٦٩,٦ ريال بناء على متوسط سعر المتر البالغ ٧٢٧ ريال في مدينة الطائف .

أما تكلفة البناء فسوف تكون ٥١٧٥٦٥ ريال بناء على متوسط سعر البناء السائد في مدينة الطائف وهو ٨٥٠ ريال للمتر المربع الواحد ؛مما يعني أن تكلفة الأرض ،والبناء تصل إلى ٩٠٨٧٣٤,٦ريال ، ولتوفير ذلك المبلغ في حدود متوسط دخل الأسرة البالغ ٦٠٠٠ ريال في الشهر (٧٢٠٠٠ في السنة) فإن الأسرة تحتاج إلى كامل دخلها لمدة ١٢,٦ سنة أو نصف دخلها لمدة ٢٥,٢ سنة ، وإذا أنفقت الأسرة في الحدود المسموح بها وهي ٢٠٪ من الدخل فسوف يتطلب بناء المسكن ٦٣,١ سنة لإتمامه في ظل هذه التكاليف لذلك نجد أن هذا النوع من المساكن يتركز عند ذوي الدخل المرتفع عن المتوسط فهم القادرين على امتلاك الفلل الحديثة في ظل هذه التكاليف؛ ففي حالة دخل شهري ١٠,٠٠٠ ريال يتطلب هذا المسكن نحو ٢٥ سنة من الأسرة في حالة رفع نسبة الإنفاق على المسكن إلى ٣٠٪ من الدخل .

جدول رقم (٨٧) خصائص الفلل في مدينة الطائف في الفترة من عام ١٤١٨هـ - ١٤٢٤هـ

الخصائص العامة للمسكن	المتوسط الحسابي	عناصر الوحدة السكنية: العنصر	العدد	التكرار	النسبة٪	المتوسط	مساحات الغرف (م٢): المتوسط	مساحات الغرف (م٢): النسبة٪
مساحةالأرض (م٢)	٥٣٨,٠٦	غرف الضيوف الرجال	٢	٢٥	٨٣,٣	٢,١٧	٦٨,٠٨	١٥,٧٩
			٣	٥	١٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
مساحة البناء (م٢)	٣٠٤,٤٥	غرف الضيوف النساء	٠	٤	١٣,٣	١,١٩	٣٢,٠٥	٧,٤٣
			١	٢١	٧٠			
			٢	٥	١٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الأدوار	٢	غرف النوم	٢	١	٣,٣	٤,٩٣	٦٠,٩١	١٤,١٣
			٣	٣	١٠			
			٤	٥	١٦,٧			
			٥	١٤	٤٦,٧			
			٦	٤	١٣,٣			
			٧	١	٣,٣			
			٨	٢	٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الوحدات	١	صالة المعيشة	٢	٢	٦,٧	٤,٢٣	١١٢,١٥	٢٦,٠١
			٣	٢	٦,٧			
			٤	١٧	٥٦,٧			
			٥	٥	١٦,٧			
			٦	٤	١٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الغرف الاجمالي	٨,٢٩	المطابخ	١	٩	٣٠	١,٧٠	٣٠,١٧	٧
			٢	٢١	٧٠			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		الحمامات	٢	١	٣,٣	٥,١٣	٢٧,٠٢	٦,٢٧
			٣	١	٣,٣			
			٤	٢	٦,٧			
			٥	١٨	٦٠			
			٦	٥	١٦,٧			
			٧	٣	١٠			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
مساحة الملاحق(م٢)	٤٧,٢٥	المستودعات	٠	١٥	٥٠	١	٣,٨٨	٠,٩
			١	١٥	٥٠			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		الممرات	٣	٦	٢٠	٤,٥٣	١٩,٠٣	٤,٤١
			٤	٧	٢٣,٣			
			٥	١٢	٤٠			
			٦	٥	١٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		الخدمات–-سلم – مصعد –منور – (م٢)	١	١٩	٦٣,٣	١,٣٧	٧٧,٨٦	١٨,٠٦
			٢	١١	٣٦,٧			
			المجموع	٣٠	١٠٠			
المجمـــــوع							٤٣١,١٥	٪١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات –١٤٢٤هـــ

شكل رقم (١١٧) متوسط عدد عناصر المسكن ــ الفلل في مدينة لطائف لعــام ١٤٢٤هـــــ / ١١٤

دد

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (١١٥) توزيع عناصر المسكن حسب نسب مساحات عناصره في مدينة الطـــائف لعام ١٤٢٤هـــ   /

دد
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

شكل رقم (١١٦) توزيع نسب المسكن ــ الفلل ــ حسب أنواع الغرف في مدينة الطـــائف لعام ١٤٢٤هـــ

دد
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د
د

وبافتراض أن الأسرة سوف تنفق على تملك المسكن الحديث ما يعادل متوسط إيجار هذا المسكن وهو ١٨٦٣٦ ريال فسوف تحتاج إلى ٤٨,٧ سنة لتوفير هذا المبلغ أو تقسيطه إذا توفر التمويل المناسب.

إن خصائص الفيلات الحديثة في مدينة الطائف تشير إلى أن هناك مبالغة شديدة في مساحات عناصر المساكن لا سيما صالات المعيشة وغرف الضيوف إضافة إلى زيادة عدد بعض العناصر مثل الحمامات التي وصلت في بعض الوحدات إلى ٧ حمامات بنسبة ١٠٪ ؛مما يعني أن مقابل كل فرد من أفراد الأسرة حمام واحد تقريباً .

ومن هنا فإنه لتمكين الأسر من تملك هذا النوع من المساكن الحديثة في حدود متوسط دخل الأسرة ، يجب تعديل العناصر المكونة له ابتداءاً من مساحة الأرض ، ومروراً بمساحة البناء ثم استغلال المساحات الداخلية وتوظيفها بشكل جيد يقلل من تكاليف البناء ، ويرفع من كفاءة الاستخدامات المختلفة .

♦ **العمائر المكونة من أدوار .**

تعتبر العمائر المكونة من أدوار أكثر قبولاً من الفلل لدى الأسر في مدينة الطائف حيث بلغت نسبتها ٢٨.٠٪ من مجموع الوحدات السكنية في المدينة أي بزيادة ١٦,٥٪ عن نسبة الفلل البالغة ١٤,١٪ وقد يعزى ذلك إلى مرونة هذا النوع من البناء للتوسع المستقبلي في شكل أدوار متكررة توفر مزيداً من الوحدات المنفصلة التي تلبي حاجات مجتمع الطائف الذي يميل إلى القبلية .

وترتبط الأدوار مع الدخل الشهري بعلاقة طردية ولكنها ليست قوية حيث أن قيمة (R^2) تشير إلى أن ١٧٪ من التباين في نسبة الأسر التي تسكن الأدوار يفسرها الدخل الشهري ، وبذلك فقد تضاءل دور الدخل الشهري الطردي مع الأدوار عنه في الفلل وقد يستمر هذا التضاؤل ليتحول إلى علاقة عكسية عند الشقق وسوف يتضح ذلك عند تحليل الشقق السكنية شكل رقم (١١٧) .

ويتضح من خلال الجدول رقم (٨٨) أن هذا النوع من المساكن في صورته الحديثة بناء على التطور في نظام تخطيط المدينة ومنع تجزئة قطع الأراضي ـــ كما كان يحدث سابقاً ـــ قد بلغ متوسط مساحات الأراضي المقامة عليها الأبنية ٥١٤,٩٧م² بمتوسط مساحات مبنية بلغ ٣٠٩,٠٥ بمتوسط عدد أدوار ٢,٣٧ وعدد الوحدات ٢,٣٣ وعدد الغرف ٥,٨٧ .

أما عناصر المسكن فقد تبين أن متوسط عدد غرف الضيوف الرجال ٢ غرفة ، و١,٠٩ غرفة للضيوف النساء ، و٢,٩٧ غرفة للنوم ،و١,٦٣ صالة للمعيشة ،و ١,٠٣ مطبخ ،و٣,٤٣ حمام ،و١ مستودع ،و٣,٥٠ ممر للحركة ،و١,١٨ مكان خدمة ـــ سلم ـــ مصعد ـــ منور . شكل رقم (١١٨) .

شكل رقم (١١٧   ) العلاقة بين الدخل الشهري ونسب الأسر التي تســـكن الأدوار في مدينـــة الطائف لعام

دد   ١١٧

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (٨٨) خصائص العمائر المكونة من أدوار سكنية في مدينة الطائف في الفترة من عام ١٤١٨هـ - ١٤٢٤هـ

الخصائص العامة للمسكن	المتوسط الحسابي	عناصر الوحدة السكنية: العنصر	العدد	التكرار	النسبة٪	المتوسط	مساحات الغرف (م٢): المتوسط	مساحات الغرف (م٢): النسبة٪
مساحة الأرض (م٢)	٥١٤,٩٧	غرف الضيوف الرجال	١	١	٣,٣	٢	٥٨,١٩	٢٢,٥٠
			٢	٢٨	٩٣,٣			
			٣	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
مساحة البناء (م٢)	٣٠٩,٠٥	غرف الضيوف النساء	٠	٧	٢٣,٣	١,٠٩	٢٦,٨٣	١٠,٣٧
			١	٢١	٧٠			
			٢	٢	٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الأدوار	٢,٣٧	غرف النوم	٢	١٠	٣٣,٣	٢,٩٧	٥٨,٨٤	٢٢,٧٥
			٣	١٤	٤٦,٧			
			٤	٤	١٣,٣			
			٥	١	٣,٣			
			٦	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الوحدات	٢,٣٣	صالة المعيشة	١	١٥	٥٠	١,٦٣	٤٠,٢٣	١٥,٥٥
			٢	١١	٣٦,٧			
			٣	٤	١٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
عدد الغرف الاجمالي في الوحدة السكنية	٦,٠٦	المطابخ	١	٢٩	٩٦,٧	١,٠٣	١٩,٤٥	٧,٥٢
			٢	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
مساحة الملاحق(م٢)	٥٠	الحمامات	٢	٤	١٣,٣	٣,٤٣	١٥,٣٠	٥,٩٢
			٣	١٥	٥٠			
			٤	٦	٢٠			
			٥	٤	١٣,٣			
			٦	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		المستودعات	٠	١٩	٦٣,٣	١	٦,٦٠	٢,٥٥
			١	١١	٣٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		الممرات	٢	٢	٦,٧	٣,٥٠	١٣,٨٩	٥,٣٧
			٣	١٢	٤٠			
			٤	٥	٥٠			
			٥	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
		الخدمات--سلم – مصعد –منور – (م٢)	٠	٢	٦,٧	١,١٨	١٩,٣١	٧,٤٧
			١	٢٣	٧٦,٧			
			٢	٥	١٦,٧			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
المجموع							٢٥٨,٦٤	٪١٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات –١٤٢٤هـ

شكل رقم (١١٨   ) متوسط عدد عناصر المسكن ــ دور ــ في مدينة الطائف لعام ١٤٢٤هـــ

دد   ١١٨

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

أما مساحات هذه العناصر فهي : ٥٩,١٩م^2 بنسبة ٢٢,٥٠٪ من المساحة المبنية لغرف الضيوف الرجال،و٢٦,٨٣م^2 بنسبة ١٠,٣٧٪ لغرف الضيوف النساء ،و ٥٨,٨٤م^2 بنسبة ٢٢,٧٥٪ لغرف النوم ،و٤٠,٢٣م^2 بنسبة ١٥,٥٥٪ لصالات المعيشة ،و١٩,٤٥م^2 بنسبة ٧,٥٢٪ للمطابخ ،و١٥,٣٠م^2 بنسبة ٥,٣٧٪ للممرات شكل رقم (١١٩) .

وبذلك يلاحظ من خلال هذه النسب لمساحات عناصر المساكن المكونة من أدوار أن ٣٢,٨٧٪ من مساحة الوحدة السكنية مخصصة للضيوف بينما المساحات المخصصة للنوم تقل حتى ٢٢,٧٥٪ ؛ مما يجعل قسم الضيوف مهيمناً على بقية عناصر المسكن . فلو وزعنا متوسط عدد أفراد الأسرة ــ البالغ ٥,٩ ــ على عدد غرف النوم فسوف يكون نصيب كل غرفة ٢ شخص ، بينما نجد أن المساحة المبنية بلغ متوسطها ٣٠٩,٠٥م^2 ، مما يعني إمكانية استغلالها في المزيد من غرف النوم والتقليل من مساحات غرف الضيوف ومناطق الحركة.

كما يلاحظ من الجدول السابق ارتفاع نسبة المساكن المحتوية على أكثر من غرفة للضيوف الرجال حيث بلغت النسبة ٩٦,٦٪ بينما ٣,٣٪ فقط من الوحدات تحتوي على غرفة واحدة للضيوف، إضافة إلى أن ٧٠٪ تحتوي على غرفة ضيوف واحدة للنساء و٦,٧٪ تحتوي على غرفتين ، وبذلك فإن المخصص للضيوف من الغرف مقارنة بمتوسط إجمالي عدد الغرف البالغ ٥,٨٧ غرفة / الوحدة السكنية يبلغ ٥٢,٦٪ من مجموع الغرف . شكل رقم (١٢٠) .

كما يتضح تركز نسب غرف النوم المرتفعة عند غرفتين بنسبة ٣٣,٣٪ ،وعند ٣غرف بنسبة ٤٦,٧٪ لتشكل الوحدات المحتوية على غرفتين إلى ثلاث غرف نوم ٨٠٪ بينما ٢٠٪ فقط تحتوي على غرف نوم تتراوح بين ٤ــ٦ غرف ، هذا مع ملاحظة أن ٨٦,٧٪ من الوحدات تحتوي على أكثر من حمامين بأعداد تصل إلى ٦ حمامات في الوحدة الواحدة، وهذا يفوق احتياجات الأسرة ويهدر الكثير من المساحات المبنية .

ومن هنا فإنه بناء على متوسط مساحة الأرض اللازمة لهذا النوع من البناء البالغة ٥١٤,٩٧م^2 وبناء على متوسط سعر متر الأرض في مدينة الطائف البالغ ٧٢٧ ريالاً فإن سعرا لأرض سوف يكون ٣٧٤٣٨٣,١٩ ريال سعودي أما تكلفة البناء ، فبناء على متوسط مساحة البناء البالغ ٣٠٩,٠٥م^2 والسعر السائد في سوق البناء في مدينة الطائف البالغ ٨٥٠ ريالاً ؛ فإن تكلفة الوحدة السكنية سوف تكون ٢٦٢٦٩٢,٥ ريال وبإضافة ذلك إلى قيمة الأرض يصبح المبلغ الإجمالي ٦٣٧٠٧٥,٦٩ ريال وبقسمة ذلك المبلغ على كامل

شكل رقم (١١٩) توزيع عناصر المسكن (دور) حسب نسب مساحات عناصـــره في مدينـــة الطائف لعام ١٤٢٤هـــ   ١١٩

دد

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (١٢٠) توزيع نسب الوحدات السكنية حسب نوع الغرفة في مدينة الطائف لعـــام ١٤٢٤هـ

دد ١٢٠

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

متوسط دخل الأسرة (٧٢٠٠٠) في السنة ؛ فإن توفير هذا المبلغ سوف يتطلب من الأسرة كامل الدخل لمدة نحو ٩ سنوات أو نصف دخلها لمدة نحو ١٨ سنة ، مما يجعل حلم الأسرة في تملك المسكن في ظل هذه التكاليف صعب المنال مع أن هذه الأنواع من المباني تنفذ من قبل ذوي الدخول المرتفعة واالمستثمرين تشكل رافداً جيداً لتوفير المساكن المستأجرة ، ولكن يجب أن يكون هناك صور معدلة من هذه الوحدات كي تتلاءم مع دخل الأسرة ، والخطوة الأولى تكمن في إيجاد قسائم الأراضي الصغيرة التي تخفض من النفقات التي تتحملها الأسر في سبيل شراء الأرض ،ثم البناء .

◆ **العمائر المكونة من شقق سكنية .**

هذا النوع من البناء يحتوي على وحدات سكنية متعددة فقد يحتوي الدور على وحدتين أو أكثر حيث بلغ متوسط عدد الأدوار ٢,٦٠ ، ومتوسط عدد الوحدات ٥,٤٧ ، وتعرف هذه الوحدات باسم (شقق) وهي تحتل المرتبة الأولى بين أنواع المساكن في مدينة الطائف حيث بلغت نسبتها ٤٤,٨٪ من مجموع المساكن في مدينة الطائف ، وقد يعزى ذلك إلى توجه المستثمرين إلى هذا النوع من البناء المتوافق مع شريحة كبيرة من مجتمع المدينة حيث أن متوسط إيجار الشقة بلغ ١٢٦١٣ ريال أي بمعدل ١٠٥١ ريال شهرياً أو ١٧,٥٢٪ من متوسط دخل الأسرة .

وتشير قيمة (R^2) للعلاقة بين الدخل الشهري والشقق السكنية إلى أن ٥٥٪ من التباين في نسبة الأسر التي تسكن الشقق بفسره الدخل ، وذلك بعلاقة عكسية تدل على تزايد نسب الأسر التي تسكن الشقق كلما انخفض الدخل الشهري شكل رقم (١٢١) .

ومن خلال الجدول رقم (٨٩) يتضح أن هذا النوع من المساكن يحتوي على ١,٩٧ غرفة ضيوف رجال ،وغرفة واحدة للنساء ،و٢,٣٣ غرفة نوم ،و ١,٠٣ صالة معيشة ،ومطبخ ،واحد ،و ٢,٤٠ حمام ، ومستودع ،واحد، و ٢,٣٣ ممر للحركة شكل رقم (١٢٢) .

أما مساحات هذه العناصر فقد بلغت ٤٥,٧٠م٢ بنسبة ٢٦,١٩٪ لغرف الضيوف الرجال ،و ٢١,٢٨م٢ بنسبة ١٢,١٩٪ لغرف الضيوف النساء، و ٤٢,٥٣م٢ بنسبة ٢٤,٣٧ لغرف النوم، و ٢٣,٠٢م٢ بنسبة ١٣,١٨٪ لصالات المعيشة ،و ١٥,١٨م٢ بنسبة ٨,٧٠٪ للمطابخ ،و٩,٨٧م٢ بنسبة ٥,٦٠٪ للحمامات ،و ٢,٩٩م٢ بنسبة ١,٧١٪ للمستودعات ،و ١٤,٠٣م٢ بنسبة ٨,٠٤٪ للممرات شكل رقم (١٢٣) .

شكل رقم (١٢١) العلاقة بين الدخل الشهري ونسب الأسر التي تسكن الشقق في مدينـــة الطائف لعام ١٤٢٤هـــ ١٢١

دد

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

جدول رقم (٨٩) خصائص العمائر المكونة من شقق سكنية في مدينة الطائف في الفتر من عام ١٤١٨هـ - ١٤٢٤هـ

الخصائص العامة للمسكن	المتوسط الحسابي	عناصر الوحدة السكنية						
		العنصر	العدد	التكرار	النسبة٪	المتوسط	مساحات الغرف (م٢) المتوسط	مساحات الغرف (م٢) النسبة٪
مساحة الأرض (م٢)			٠	١	٣,٣			
			١	١	٣,٣			
	٦٣٩,٥٤	غرف الضيوف الرجال	٢	٢٨	٩٣,٣	١,٩٧	٤٥,٧٠	٢٤,٣٢
			المجموع	٣٠	١٠٠			
			٠	٢٥	٨٣,٣			
مساحة البناء (م٢)	٤٠٢,٤٠	غرف الضيوف النساء	١	٥	١٦,٧	١	٢١,٢٨	١١,٣٣
			المجموع	٣٠	١٠٠			
عدد الأدوار			٢	٢١	٧٠			
			٣	٨	٢٦,٧			
	٢,٦٠	غرف النوم	٤	١	٣,٣	٢,٣٣	٤٢,٥٣	٢٢,٦٤
			المجموع	٣٠	١٠٠			
		صالة المعيشة	١	٢٩	٩٦,٧			
عدد الوحدات	٥,٤٧		٢	١	٣,٣	١,٠٣	٢٣,٠٢	١٢,٢٥
			المجموع	٣٠	١٠٠			
مساحة الوحدة السكنية –الشقة– (م٢)	١٨٧,٨٨	المطابخ	١	٣٠	١٠٠	١	١٥,١٨	٨,٠٨
			المجموع	٣٠	١٠٠			
			١	١	٣,٣			
عدد الغرف الاجمالي في الوحدة السكنية(م٢)			٢	١٧	٥٦,٧			
	٥,٣	الحمامات	٣	١١	٣٦,٧	٢,٤٠	٩,٨٧	٥,٢٥
			٤	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	١٠٠			
			٠	٢٦	٨٦,٧			
		المستودعات	١	٤	١٣,٣	١	٢,٩٩	١,٥٩
			المجموع	٣٠	١٠٠			
مساحة الملاحق	٥٠	الممرات	٢	٢٣	٦٧,٧			
			٣	٥	١٦,٧			
			٤	٢	٦,٧	٢,٣٣	١٤,٠٣	٧,٤٧
			المجموع	٣٠	١٠٠			
			١	٧	٢٣,٣			
			٢	١٧	٥٦,٧			
		الخدمات(–سلم –مصعد–منور) (م٢)	٣	٤	١٣,٣	٠,٤٠.	*١٣,٢٨	٧,٠٧
			٤	١	٣,٣			
			٩	١	٣,٣			
			المجموع	٣٠	٪١٠٠			
المجموع							١٨٧,٨٨	١٠٠

* متوسط مساحة الخدمات في العمارة (٢٧,٨٩ م٢) وبما أن متوسط عدد الوحدات السكنية في الدور الواحد(٢,١٠) فقد تم ايجاد هذا الرقم عن طريق قسمة متوسط المساحة على متوسط عدد الوحدات والناتج هو متوسط نصيب الوحدة الواحدة من مساحة الخدمات .

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات –١٤٢٤هـ

شكل رقم (١٢٢) متوسط عدد عناصر المســكن ــ شــقة ــ في مدينــة الطــائف لعــام ١٤٢٤هـ

دد ١٢٢

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

شكل رقم (١٢٣٢) توزيع عناصر المسكن (شقة) حسب نسب مساحات عناصره في مدينـــة الطائف لعام ١٤٢٤هـــ   ١٢٣

دد

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

وبذلك فإن غرف الضيوف قد استأثرت بأكثر من ثلث المساحة بنسبة ٣٨,٣٨٪ ، كما أن غرف النوم وصالات المعيشة تشغل ٣٧,٥٦٪ من المساحة، مما يجعل غـرف الضـيوف تتفـوق علـى استخدامات الأسرة الأساسية وهي النوم والمعيشة .

ويبين الجدول أيضاً أن ٩٣,٣٪ من الوحدات السكنية تحتوي على غـرفتين للضـيوف الرجال بينما فقط ٣,٣٪ تحتوي على غرفة واحدة للضيوف ، ولكن غرف الضـيوف المخصصـة للنساء نسبتها منخفضة إذ بلغت ١٦,٧٪ ؛ بينما ٨٣,٣٪ من الوحدات لا يوجد بها مجلس نساء، وترتفع نسبة الوحدات المحتوية على غرفتين نوم لتصل إلى ٧٠٪ ؛ بينما ٢٦,٧٪ تحتوي علـى ٣ غرف و ٣,٣٪ تحتوي على ٤ غرف شـكل رقم (١٢٤) وتكاد أن تكون كل الشـقق محتوية على صالة معيشة إذ بلغت النسبة ٩٦,٧٪ لصالح الوحدات المحتوية على صالة واحدة بينما فقط ٣,٣٪ تحتوي على صالتين ، وكل وحدة تحتوي على مطبخ واحـد فقـط بنسـبة ١٠٠٪ وتتفاوت الوحدات فيما تحويه من حمامات ؛حيث يتضح أن ٣٣٪ من الوحدات تحتوي على حمـام واحد ، و٥٦,٧٪ من الوحدات تحتوي على حمامين ، و ٣٦,٧٪ تحتـوي علـى ٣ حمامـات، و ٣,٣٪ تحتوي على ٤ حمامات ، وتنخفض نسبة الشقق المحتوية على مستودعات لتصل إلى ١٣,٣٪ ؛ بينما ٨٦,٧٪ لا تحتوي على مستودعات . أما الممرات فإن ٦٧,٧٪ من الوحدات تحتوي علـى ممرين ،و١٦,٧٪ تحتوي على ٣ ممرات،و ٦,٧٪ تحتوي على ٤ ممرات .

ومن هنا يمكن القول أن هذا النوع من الوحدات السكنية رغـم صـغر مسـاحاتها البـالغ ١٧٤,٥١م^{٢} ــ مقارنة بالفلل والأدوار ــ إلا أن الجزء المخصص للضـيوف الرجـال لا يـزال مسيطراً على ٤٠,٠٤٪ من عدد الغرف الإجمالي ، إضافة إلى زيادة عدد الحمامات التي وصلت في بعض الوحدات إلى ٤ حمامات و٣ حمامات ، مما يفوق طاقة هذه الوحدات ويضيع الفرصـة أمـام الاستخدامات الأهم للأسرة ،وهي غرف النوم ،والمعيشة .

وبما أن متوسط مساحة البناء ٤٠٢,٤٠م^{٢} وتكلفة سعر البناء ٨٥٠ ريال للمتر الواحد فـإن تكلفة بناء الدور الواحد ٣٤٢٠٤٠ ريال ،وبضرب هذا المبلغ في عدد الأدوار (٢,٦٠) فإن بناء العمارة يكلف ٨٨٩٣٠٤ ريال ،وبإضافة سعر الأرض البالغ ٤٦٤٨٨٠,٥٨ ريال تصبح تكلفـة العمارة ١٣٥٤١٨٤ ، وبقسمة هذا المبلغ على عدد الوحدات السكنية (٥,٤٧) تصبح تكلفـة الوحدة السكنية ٢٤٧٥٧٧,٦٢ ريال.

وبذلك فإن بناء عمارة سكنية متعددة الوحدات يتطلب من الأسرة وفق متوسط دخلها كامـل الدخل لمدة ١٨,٨سنة أو نصف دخلها لمدة ٣٧,٦سنة مما يجعل هذا النوع من البناء غـير ملائـم لمتوسط دخل الأسرة ، إلا أن

شكل رقم (١٢٤) توزيع نسب الوحدات السكنية حسب نوع الغرفة في مدينة الطائف لعـــام ١٤٢٤هـ

دد ١٢٤

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

تكلفة الوحدة السكنية في حالة توجه ذوي الدخل المرتفع والمستثمرين إلى بناء هذه الوحدات سوف تكون مناسبة إذ يتطلب تملك الوحدة بسعر التكلفة كامل الدخل لمدة ٣,٤٤سنة أو نصف الدخل لمدة ٦,٨ سنوات، أو في حدود مقدرة الأسرة على الإنفاق على الإيجار ،وهي ١٧,٥٪ من الدخل أي بمعدل ١٠٥٠ ريال شهرياً كأقساط شهرية هذا باستثناء الأرباح التي ليس لها نظام محدد في سوق العقار في مدينة الطائف ، وبافتراض أن ، هذه الأرباح سوف تضيف ٢٠٪ على سعر التكلفة ؛فإن سعر الوحدة سوف يكون ١٨٥٦٤٧,٥٨ ريال.

- **تمويل الإسكان والبدائل الممكنة :**

- **تمويل الإسكان :**

إن تمويل الإسكان يعد أحد الركائز الأساسية في توفير المساكن للأسر؛ خصوصاً الأسر ذات الدخل المحدود التي تبحث عن طرق تمويل لها صفة شرعية مقبولة وتستطيع تحمل تبعاتها المالية دون التأثير على جوانب الإنفاق الأخرى .

وإذا أخذنا في الاعتبار تكاليف المساكن الحالية فإن ذوي الدخل المحدود الذين ينخفض دخلهم عن المتوسط العام للمدينة لا يستطيعون تملك مساكن حديثة دون الحصول على مصدر تمويلي مناسب للمساعدة في البناء أو شراء وحدة سكنية بطريقة التمليك .

إن مصادر التمويل الحالية محدودة جداً ولا تتعدى صندوق التنمية العقاري الذي أصبح الحصول على دعمه يتطلب الآن عشرات السنين من الانتظار ، أو دعم البنوك المحلية والذي ما زال يثير الشك لدى الكثير من الأسر من الناحية الشرعية ،ومن ناحية الفوائد الكبيرة التي تترتب على الحصول على تمويل بنكي ، وهناك بعض المؤسسات، والشركات العاملة في مجال المقاولات المعمارية تؤدي دوراً بسيطاً في بناء وحدات سكنية بطريقة الأقساط وذلك لأن نسبة المخاطرة كبيرة وليس لدى المقاولين ضمانات جيدة للتوسع في تقسيط الوحدات السكنية .

ويمكن مناقشة تمويل الإسكان وبدائله على النحو التالي :

١- التمويل الذاتي :

تسعى الأسر جاهدة نحو امتلاك مسكن المستقبل ولذلك يتم في بعض الأحيان التقليص الشديد في جوانب الإنفاق الأخرى من أجل تحقيق الهدف ؛مما أدى إلى أن نسبة ٣٠٪ من الأسر في مدينة الطائف استطاعت أن توفر الأرض وتقوم بالبناء بتمويل ذاتي، و ١٥,٣٪ من الأسر استطاعت شراء مسكن جاهز دون الحصول على قرض وبذلك بلغت نسبة الأسر التي وفرت مساكنها بتمويل ذاتي ٤٥,٣٪ .

ويمكن رفع نسبة الأسر التي تحصل على مساكنها بتمويل ذاتي بتنمية الوعي الادخاري لدى الأسر حتى تستطيع الأسر أن توجد فارقاً بين دخلها الشهري وما تستهلكه خلال الشهر ليحول هذا الفارق إلى مدخرات من أجل السكن .

ومن هنا فإن تبني أنظمة ادخار تتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية يعتبر أمراً ملحاً في ظل الزيادات السكانية المطردة ،وتدني الاقتصاد عالمياً ،ومحلياً ،وذلك من أجل تشجيع الأسر على الادخار ؛حتى لو كانت تمتلك مسكناً فيمكن أن تنظم عملية ادخار للأبناء لتيسير بناء مسكن عند تكوين أسرة جديدة.

٢- صندوق التنمية العقارية :

يعتبر صندوق التنمية العقارية من أفضل الوسائل التي استخدمت لتمويل الإسكان ذلك لأن الصندوق يقدم القرض دون فوائد بل يمنح المقترض إعفاءً قدره ٢٠٪ عند تسديد القسط خلال ٦٠ يوماً من تاريخ استحقاقه ، و ٣٠٪ من قيمة القسط المعجل الذي يسدد قبل تاريخ استحقاقه (وزرة المالية والاقتصاد الوطني ، ١٤١٩هـ : ٥) .

لقد استفاد من قروض صندوق التنمية العقارية في مدينة الطائف ٣٩,٧٪ من الأسر ،ولكن يلاحظ من خلال الجدول رقم (٩٠) والشكل رقم (١٢٥) أن هناك اتجاهاً نحو زيادة المستفيدين من قروض الصندوق لصالح الأسر التي يرتفع دخلها عن متوسط الدخل الشهري بينما يتجه المستفيدون من القروض ممن دخلهم أقل من المتوسط إلى التدني حيث أن نسبة ذوي الدخل الأعلى ٢٠,٧٪ بينما ذو الدخل الأقل ١٨,٤٪، مما يؤكد ضرورة اتجاه أنظمة الصندوق نحو إعطاء أفضلية لذوي الدخل الأقل في فرصة الاقتراض من الصندوق.

ولتفعيل دور الصندوق يمكن اتباع الآتي :

أ- التوجه نحو تحصيل القروض بطرق أكثر فاعلية مثل استقطاع القرض من الراتب بشكل إجباري وبنسبة ١٥ أو ٢٠٪ ، ومن ليس لديهم دخل ثابت يمكن تأجير جزء من المسكن لصالح الصندوق ، والذين ليس لديهم وظائف تساعد في الاستقطاع من الراتب كرجال الأعمال ؛ ومن يعملون في القطاع الخاص يمكن إلزامهم بالتسديد عن طريق قطع بعض الخدمات كالكهرباء ،والمياه حتى يضطر صاحب المسكن إلى التسديد . وفي هذه الحالة فإن الأسرة في مدينة الطائف إذا دفعت ما يعادل متوسط ما تنفقه على الإيجار وهو ١٤٠٠٠ ريال كأقساط سنوية فإن السداد سوف ينتهي في مدة ١٧ سنة .

ب- تخفيض عدد سنوات التقسيط من ٢٥ سنة إلى ١٥ سنة ، من أجل الإسراع بإعادة تدوير المبلغ لمستفيدين جدد . وفي هذه الحالة فإن القسط الشهري بناء على متوسط دخل الأسرة سوف يكون ١٣٣٣ ريال شهرياً ، أي بنسبة ٢٢٪ تقريباً من دخل الأسرة وهي نسبة مقبولة إذا ما قورنت بضرورة توفير المسكن واستعداد الأسر لترشيد بعض النفقات من أجل المسكن .

ج- إعادة الإقراض للمشاريع الكبيرة ذات الصفة التجارية حتى يتمكن المستثمرون من بناء عمارات استثمارية توفر السكن الملائم للأسر الجديدة على أن تكون هذه المباني داخل النطاق العمراني للمدن الكبيرة . كما أن عملية السداد سوف تكون مضمونة ؛ لأنه في حالة عدم التزام المستثمر يمكن تحويل إيرادات هذه الوحدات لصالح الصندوق .

د- الاهتمام بالرأي العام عن طريق وسائل الإعلام بتوعية المواطنين بأهمية صندوق التنمية وأهمية الانتظام في التسديد في دعم بناء مساكن الأسر الجديدة ، والمحاذير الشرعية من المماطلة أو عدم السداد .

جدول رقم (٩٠)توزيع طرق تملك المساكن حسب فئات الدخل الشهري في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

فئات الدخل الشهري		طرق تملك المساكن: بناء بدون قرض	بناء بقرض	شراء بدون قرض	شراء بالأقساط	المجموع
أقل من ٢٠٠٠ ر.س	التكرار	٣٤	٢٩	٢٠	٢٣	١٠٦
	النسبة للدخل٪	٣٢,١	٢٧,٤	١٨,٩	٢١,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٤,٣	٣,٧	٢,٥	٢,٩	١٣,٥
٢٠٠٠ ــ ٣٩٩٩	التكرار	٣٧	٥٠	٢٠	١٧	١٢٤
	النسبة للدخل٪	٢٩,٨	٤٠,٣	١٦,١	١٣,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٤,٧	٦,٣	٢,٥	٢,٢	١٥,٧
٤٠٠٠- ٥٩٩٩	التكرار	٣٦	٦٦	٢٠	٣٢	١٥٤
	النسبة للدخل٪	٢٣,٤	٤٢,٩	١٣	٢٠,٨	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٤,٦	٨,٤	٢,٥	٤,١	١٩,٥
٦٠٠٠- ٧٩٩٩	التكرار	٣٣	٦١	٢٢	٢٥	١٤١
	النسبة للدخل٪	٢٣,٤	٤٣,٣	١٥,٦	١٧,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٤,٢	٧,٧	٢,٨	٣,٢	١٧,٩
٨٠٠٠- ٩٩٩٩	التكرار	٣٠	٤٢	١٨	١٨	١٠٨
	النسبة للدخل٪	٢٧,٨	٣٨,٩	١٦,٧	١٦,٧	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٣,٨	٥,٣	٢,٣	٢,٣	١٣,٧
أكثر من ١٠٠٠٠ ر.س	التكرار	٧٠	٦١	١٨	٦	١٥٥
	النسبة للدخل٪	٤٥,٢	٣٩,٤	١١,٦	٣,٩	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٨,٩	٧,٧	٢,٣	٠,٨	١٩,٧
المجموع	التكرار	٢٤٠	٣٠٩	١١٨	١٢١	٧٨٨
	النسبة للدخل٪	٣٠,٥	٣٩,٢	١٥	١٥,٤	١٠٠
	النسبة للمجموع٪	٣٠,٥	٣٩,٢	١٥	١٥,٤	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية ــ مسح العينات ــ ١٤٢١هـ

شكل رقم ١٢٥

العلاقة بين نسبة المقترضين من الصندوق وفئات الدخل الشهري في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

دد ١٢٥

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

د

٣ـ البنوك التجارية :

تلعب البنوك التجارية دوراً مهماً في تمويل الإسكان في مختلف دول العالم، ولكـن بفوائـد ربوية، لذا فإن هذا النوع من التعامل يحرمه الدين الإسلامي ، ويعي الناس ذلك التحريم فلا يقدمون على الاقتراض لبناء مساكنهم بهذه الطريقة ؛ مما أدى إلى أن البنوك أوجدت بعض الطرق المقبولـة المبنية على الشريعة الإسلامية من أهمها تملك المسكن المراد تقسيطه ثم زيادة المبلغ للحصول علـى أرباح باعتبار أن الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحال جائزة شرعاً .

وبالرغم من شرعية عملية تملك المسكن من قبل البنك ثم بيعه بثمن آجل على المسـتهدفين من الراغبين في الحصول على مساكن بالتقسيط ، إلا أن الأرباح مبالغ فيها مما يرفـع مـن أعبـاء الأقساط ومدتها بحيث تتجاوز دخل الأسرة إضافة إلى أن حجم التمويل مرتبط بالدخل الشـهري المتمثل في الراتب ،ومقداره ؛فكلما زاد الراتب زاد التمويل ،ومع ذلك لا يصل التمويل إلى الحـد الذي يغطي تكاليف شراء المسكن بالكامل؛ فيصبح على الأسرة أن توفر دفعة أولى تحدد حسـب سعر المسكن .

وتتراوح الفوائد المترتبة على المبلغ الذي تحصل عليه الأسرة بين ٥,٢٠ ــ ٨٪ ؛مما يجعـل الأسر تتردد في الإقدام على هذا النوع من التمويل فكما يتضح من الجدول رقم (٩١) أنـه في حالة أن يكون الدخل الشهري ٦٠٠٠ ريال وهو متوسط دخل الأسر في مدينة الطائف فإن حجم التمويل يتراوح بين٩٩٢٠٠ ــ ١٨٥٠٠٠ ريال ، وهذا المبلغ لا يكفي لشراء أي وحدة سكنية، كما أن المبلغ الواجب سداده يتراوح بين ١٤٦٠٠٠ ــ ٢٨٨٠٠٠ ريال وبأقساط شهرية بـين ٢٠٤٠ ــ ٢٤٠٠ ريال أي ما يعادل ٤٠٪ من دخل الأسرة .

ومن هنا نجد أن الفارق بين حجم التمويل والمبلغ الواجب سداده يتـراوح بـين ٤٦٨٠٠ – ١٢٨٠٠٠ ريال وبذلك فإن التسديد يكاد أن يكون ضعف مبلغ التمويل .

لذا وجب إقامة صناديق لتمويل ذوي الدخل المنخفض للحصول على مساكن وذلك بعمـل مشترك بين مؤسسات القطاعين العام والخاص، فدور البنوك المحلية في تمويل المشاريع ما زال محدوداً وهناك صعوبة في شروط الأقراض سواءً للمواطنين أو المؤسسات الصغيرة بشكل عام تبررها بعـض البنوك بكون الودائع التي لديها قصيرة الأجل ، ويحتاج تمويل المشروعات الاستثمارية ،والسـكنية إلى قروض طويلة الأجل من ٥ ــ ١٠ سنوات ولا يستطيع البنك إقحام الودائع القصيرة في تمويل بعيد الأجل . (جريدة الوطن ، ١٤٢٤هـ : ١) .

جدول رقم (٩١) حجم التمويل البنكي للإسكان لبعض البنوك التجارية باعتبار أن الراتب ٦٠٠٠ ريال ومدة السداد ٦ ـ ١٠ سنوات في مدينة الطائف لعام ١٤٢٤هـ .

البنك	حجم التمويل بالريال	المبلغ الواجب سداده	القسط الشهري	مدة الأقساط	الفوائد ٪
١	١٦٠٠٠٠	٢٨٨٠٠٠	٢٤٠٠	١٠	٦,٨ ٪
٢	١٨٥٠٠٠	٢٨٢٠٠٠	٢٤٠٠	١٠	٥,٢٠ ٪
٣	٩٩٢٠٠	١٤٦٠٠٠	٢٠٤٠	٦	٨ ٪

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على المعلومات المقدمة من فروع البنوك التجارية في مدينة الطائف لعام ١٤٢٤هـ

٤ـ المؤسسات والشركات المعمارية :

تؤدي المؤسسات ،والشركات العاملة في مجال الإنشاءات العمرانية دوراً مهماً في دعم الإسكان فمن خلال المقابلات التي أجراها الباحث مع أصحاب المكاتب العقارية والمكاتب الهندسية وبعض المقاولين في الفترة من ١٤٢٤/٨/١٥هـ ـ ١٤٢٤/٩/٥هـ اتضح أن هناك أسر تبني مساكنها بدعم من هذه المؤسسات بحيث يتم البناء بأقساط شهرية مختلفة حسب حالات الأسر ،ولكن من المشاكل التي عبر عنها أصحاب المؤسسات هو ارتفاع نسبة المخاطرة في هذه العملية نظراً لعدم وجود ضمانات كافية للتسديد ، كعملية الرهن وبيع المسكن في حالة عدم تسديد الأقساط المستحقة . لذلك فإن إيجاد ضمانات لهذه المؤسسات سوف يساعد على انخراط المقاولين في مجال البناء والبيع بالتقسيط .

- **البدائل الممكنة لتمويل الإسكان :**

في ظل تزايد الطلب على المساكن وتراجع قروض صندوق التنمية العقارية في تدعيم الإسكان كي ينمو بالقدر الذي يفي بحاجات اليوم والمستقبل من المساكن ، وباعتبار أن المسكن من حاجات الإنسان الأساسية ،ويجب أن يوفر بالطرق المشروعة وأن التعاملات الربوية محرمة شرعاً ؛ فإن هناك طرقاً مشروعة أقرها مجلس الفقه الإسلامي (مجلس الفقه الإسلامي: ١٩٩٠ : ١٢) لتوفير المسكن بالتملك فضلاً عن إمكانية توفيره بالإيجار وهي:

أ‌- أن تقدم الدولة للراغبين في تملك مساكن قروضاً مخصصة لإنشاء المساكن تستوفيها بأقساط ملائمة بدون فائدة سواءً أكانت الفائدة صريحة أم تحت ستار اعتبارها (رسم

خدمة) على أنه إذا دعت الحاجة إلى تحصيل نفقات لتقديم عمليات القروض ، ومتابعتها وجب أن يقتصر فيها على التكاليف الفعلية لعملية القروض .

ب- أن تتبنى الدول القادرة إنشاء المساكن وتبيعها للراغبين في تملك مساكن بالأجل ،والأقساط بالضوابط الشرعية المبينة في قرار البيع بالتقسيط.

ج- أن يتولى المستثمرون من الأفراد أو الشركات بناء مساكن تباع بالأجل .

د- أن تملك المساكن عن طريق عقد الاستصناع[10] على أساس اعتباره لازماً وبذلك يتم شراء المسكن قبل بنائه بحسب الوصف الدقيق المزيل للجهالة المؤدية للنزاع ، دون وجوب تعجيل جميع الثمن بل يجوز تأجيله بأقساط يتفق عليها ، مع مراعاة الشروط والأحوال المقررة لعقد الاستصناع لدى الفقهاء الذين ميزوه عن عقد السلم .

ه- أما فيما يتعلق بالبيع بالتقسيط فقد قرر المجلس ما يلي :

- تجوز الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحالي كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقداً وثمنه بالأقساط لمدد معلومة ولا يصح البيع إلا إذا جزم العاقدان بالنقد أو التأجيل فإن وقع البيع مع التردد بين النقد والتأجيل بأن لم يحصل الاتفاق الجازم على ثمن واحد محدد فهو غير جائز شرعاً .

- لا يجوز شرعاً في بيع الأجل التنصيص في العقد على فوائد التقسيط مفصولة عن الثمن الحال بحيث ترتبط بالأجل سواء اتفق العاقدان على نسبة الفائدة أم ربطاها بالفائدة السائدة .

- إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط ؛ لأن ذلك رباً محرماً .

---

(١٠) لغة : مصدر استصنع الشيء : أي دعا إلى صنعه ، ويقال اصطنع فلان باباً إذا سأل رجلاً أن يصنع له باباً. واصطلاحاً : عقد مبيع في الذمة شرط فيه العمل، فإذا قال شخص لآخر من أهل الصنائع اصنع لي الشيء الفلاني بكذا درهماً، وقبل الصانع ذلك انعقد استصناعاً .

- يحرم على المدين أن يماطل في أداء ما حل من الأقساط ،ومع ذلك لا يجوز شرعاً اشتراط التعويض في حالة التأخر عن الأداء .

- يجوز شرعاً أن يشترط البائع بالأجل حلول الأقساط قبل مواعيدها عند تأخر المدين عن أداء بعضها ما دام المدين قد رضي بهذا الشرط عند التعاقد .
- لا حق للبائع في الاحتفاظ بملكية المبيع بعد البيع ولكن يجوز للبائع أن يشترط على المشتري رهن المبيع عنده لضمان حقه في استيفاء الأقسام المؤجلة .

ولممارسة التمويل الإسكاني في ظل هذه الاشتراطات الشرعية يجب إشراك القطاع الخاص على نحو فعال وفق الآتي :

أ- تشجيع مؤسسات القطاع الخاص كالمكاتب الهندسية والمؤسسات العاملة في مجال البناء على إجراء دراسات لتطوير مساكن ميسرة تتلاءم مع متوسط دخل الأسرة في مدينة الطائف وتستفيد من الإمكانيات المتاحة كمواد البناء المحلية . وقد يتم ذلك عن طريق إجراء مسابقات في هذا المجال ومنح جوائز مالية مجزية للمشاريع الفائزة ، وتنفذ وتباع بإحدى طرق التمويل السابقة .

ب- إشراك القطاع الخاص بشكل فعال في مجال تمويل الإسكان وقد يكون من أهم الأمور المساعدة على انخراط القطاع الخاص في تمويل الإسكان هو إيجاد ضمانات للتسديد كعملية الرهن العقاري .

ج- إشراك البنوك التجارية مع صندوق التنمية العقارية على النحو التالي :

١- بعد التنسيق مع الصندوق يتجه المتقدم بطلب القرض إلى إحدى البنوك التجارية ويستلم مبلغ ٣٠٠٠٠٠ ريال .

٢- يلتزم المستفيد بتسديد المبلغ كاملاً للبنك دون تخفيض ، وعن طريق الاستقطاع الشهري من الراتب.

٣- عند حلول القرض للمستفيد في صندوق التنمية يقوم الصندوق بإيداع مبلغ التخفيض ٣٠٪ أو ٩٠٠٠٠ريال لحساب البنك التجاري.

وهذه الطريقة سوف تعجل القروض للمتقدمين ،وتفيد البنوك ، وتساهم في نمو المساكن .

الخاتمـــــــة

١-النتائــج

٢-التوصيات

١-النتائج:

تعرضت هذه الدراسة لكثير من الجوانب المتعلقة بالمسكن في مدينة الطائف، فتم تتبع تاريخ المدينة العمراني،ومراحل النمو والتطور واتجاهاته ، ونمو السكان والمساكن ، واستعمالات الأرض،والنظام الحضري للمدينة ، ثم الخصائص السكنية،وعلاقاتها بخصائص رب الأسرة الأساسية،ثم الرضا السكني في مدينة الطائف ،ثم الاستراتيجية العمرانية للمدينة ؛ وبذلك توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها ما يلي:

١. اتضح ، من خلال دراسة تاريخ العمران الحضري لمدينة الطائف ، أن هذا الحيز تكون من توسع للقرى الرئيسية في وسط المدينة لتلتحم مع القرى المجاورة ، التي كانت بدورها تنمو وتتوسع ؛ لذلك فإن معظم أحياء المدينة ما هي إلا مراكز لتلك القرى.

٢. تعرضت مدينة الطائف لنمو سكاني وعمراني متزايد ، فبعد أن كان عدد سكانها عام ١٣٠٠هـ لا يتعدى ٣٠٠٠ نسمة،ومساكنها نحو ٤٠٠ مسكن ، أصبحت اليوم (١٤٢١هـ) تحتضن ٤١٦١٢١ نسمة من السكان،و٦٦٧٧٧ مسكناً.وبلغت مساحتها ٥٣٦٦,٣٤ هكتاراً. وهذا النمو السكاني والعمراني قد تعدى كل توقعات المخططين ، حيث زاد ضغط السكان على المرافق والخدمات ، والمساكن ؛ مما ضاعف مسئولية إدارة استعمالات الأراضي وتحسين البيئة السكنية ومد المرافق.

٣. تشير نتائج دراسة اتجاهات النمو العمراني في مدينة الطائف ، خلال الفترة من ١٣٤٣–١٤٢٠هـ إلى أن التوسع العمراني قد واجه عوائق طبيعية وحضارية ، كالمرتفعات الجبلية في الشرق والجنوب ، والمناطق الحكومية الخاصة في الشمال ، والملكيات الخاصة داخل بعض أحياء المدينة ، والتي عملت عوائق للنمو العمراني ، وما زالت تؤثر في تقدم بناء المساكن حتى الآن.

٤. تبين ، من خلال دراسة استخدامات الأراضي في مدينة الطائف ، أن ٥٦,٤٪ من أراضي المدينة أراض فضاء ، و٤٣,٢٪ من المساحة موزعة على الاستخدامات الأخرى ؛ مما يشير

إلى أن هناك مشكلة في استخدامات الأرض ، حيث لا يزيد الاستخدام السكني في هذه الحالة عن ٨,٢٪. أما إذا تم استبعاد الأراضي الفضاءوالزراعية فإن نسبة الاستخدام السكني ترتفع إلى ٢٦,٩٪ ، وهي نسبة مقبولة إذا ما قورنت بالنسبة السابقة أو نسبة الاستخدام السكني في عام ١٤٠٨هـ ، التي كانت ١٩,٤٣٪ . وهذا يدل على تحسن في الاستخدام السكني ، ولكنه لم يصل إلى معدل الاستخدام الذي يتراوح بين ٣٠ــ٧٠٪ من الأراضي الحضرية.

٥. أظهرت نتائج دراسة الحجم السكاني في أحياء المدينة أن هناك عدم توازن بين توزيع السكان والمساحة ، حيث بلغت قيمة معامل جيني ٤٩٪؛مما يشير إلى ابتعاد توزيع السكان في الأحياء عن التوزيع المثالي ، وذلك مقارنة بقيمة معامل جيني في حالة التساوي التام التي تكون صفراً وتصل إلى ١٠٠٪ في حالة عدم التساوي التام . وبذلك فإن هذا التوزيع غير العادل يؤدي إلى الضغط على المساكن،والمرافق والخدمات،ومثال ذلك حي الشهداء الجنوبية الذي يستأثر بنحو ١٤٪ من سكان المدينة يليه ، حي نخب بنسبة ١١,٧٪ ثم حي الريان والشرقية بنسبة ١١,٤٪.

٦. أشارت نتائج التحليل الإحصائي إلى وجود علاقة طردية متوسطة القوة بين المسافة من مركز المدينة وعدد السكان السعوديين ، بلغت قيمتها ٠,٤١ ، عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١ . وكذلك وجود علاقة عكسية متوسطة القوة بين المسافة وعدد السكان الأجانب بلغت قيمتها – ٠,٣٩ ؛مما يشير إلى اتجاه السعوديين نحو السكن في أطراف المدينة،وغير السعوديين إلى المركز، وهذا مؤشر على تحسن المستوى الاقتصادي للسكان.

٧. بينت الدراسة أن هناك علاقة عكسية بين المسافة من مركز المدينة باتجاه الأطراف، والكثافة السكانية ؛ مما يشير إلى اتجاه كثافة السكان إلى التدني كلما اتجهنا إلى الأطراف ، حيث بلغت قيمة الارتباط –٠,٤٧ . وهذا يتفق مع ما توصلت إليه الكثير من الدراسات المتعلقة بالكثافة ، ومن أهمها نموذج كلارك الذي توصل إلى وجود علاقة سالبة بين المسافة من مركز المدينة والكثافة.

٨. اتضح من خلال دراسة العلاقة بين عدد المساكن وعدد السكان ، وعدد المساكن ، ومساحة المدينة ؛ أن هناك اتجاهاً نحو تحقيق التوازن بين عدد الوحدات السكنية ، وعدد السكان ، حيث كانت قيمة معامل جيني ١٣٪ . وهناك عدم توازن بين عدد المساكن والمساحة ، حيث كانت قيمة معامل جيني ٦١٪ .

٩. أشارت نتائج الدراسة إلى أن هناك تبايناً في أسعار الأراضي من حي لآخر داخل المدينة ، حيث كانت قيمة (F) دالة إحصائياً عند مستوى أقل من ٠,٠١. وقد اتضح ذلك من وجود علاقة عكسية بين المسافة من مركز المدينة نحو الأطراف،وسعر متر الأرض ، بلغت قيمتها ٠,٥٠ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١. وهذا يتفق مع معظم الدراسات السابقة التي قالت بأن مركز المدينة يمثل قمة الهرم في أسعار الأراضي مثل دراسة **Berry** عام ١٩٦٣م .

كما اتضح أن أهم العوامل المؤثرة في سعر الأرض هي :

أ ـ المسافة من مركز المدينة. ب- عرض الشوارع المحيطة بالأرض .

ج- المرافق المتوفرة في موقع الأرض . د- موقع الأرض بالنسبة للشوارع .

هـ - عدد واجهات الأرض. (شوارع رئيسية أو فرعية)

١٠. أظهرت الدراسة أن مدينة الطائف قد حظيت بنصيب وافر من قروض صندوق التنمية ، بلغ مجموعها داخل مدينة الطائف ، حتى عام ١٤٢١هـ ، ١١٨٤٣ قرضاً أسهمت في بناء ١٤٢١٢ وحدة سكنية . إلا أن قروض الصندوق بدأت تتراجع تدريجياً ، فبعد أن بلغت عدد القروض ، عام ١٣٩٧هـ ١٠٤٤قرضاً ، تدنى عدد القروض إلى ١٩١قرضاً عام ١٤٢١هـ .

كما أظهرت قروض صندوق التنمية علاقة طردية قوية مع عدد تراخيص البناء ، حيث بلغت قيمة الارتباط ٠,٧٦ عند مستوى دلالة أقل من ٠,٠١.

١١. أظهرت نتائج دراسة أنواع المساكن في مدينة الطائف أن الشقق السكنية تصدرت جميع الأنواع الأخرى بنسبة ٤٥٪ من الوحدات السكنية في مدينة الطائف ، تليها الأدوار السكنية بنسبة ٢٩٪ ، ثم الفلل بنسبة ١٤٪ ، ثم المساكن الشعبية بنسبة ١٢٪ . وتبين أن أهم متغيرات رب الأسرة المؤثرة في نوع المسكن هي :

أ-الدخل الشهري . ب - المهنة . ج- عدد الخدم .

د – عدد السائقين .   هـ– عمر رب الأسرة . و– المستوى التعليمي لرب الأسرة.

أما أهم المتغيرات السكنية المؤثرة في نوع المسكن فهي :
أ– تكلفة المبنى .   ب– عدد غرف الضيوف . ج– عدد أدوارا لمبنى .
د–حجم غرف المسكن . هـ – الارتدادات .   و–الإضاءة الطبيعية في المسكن

١٢. تبين أن أسعار المساكن في مدينة الطائف عالية مقارنة بمتوسط الدخل الفردي ، حيث أن متوسط سعر المساكن بلغ ٦٧١٠٠٠ ألف ريال ، بينما متوسط دخل الفرد ٦٠٠٠ ريال . كما أن أهم العوامل المؤثرة في سعر المسكن هي :

أ– مساحة الأرض (الأرض التي يقع عليها المسكن).
ب– المرافق المتوفرة في المسكن . ج– عمر المبنى السكني .

١٣. تشير نتائج دراسة القيمة الإيجارية للمساكن أن الإنفاق في مدينة الطائف قد بلغ ٢٠٪ من دخل رب الأسرة ، وهذا المعدل يفوق المعدل في المملكة البالغ ١٤٪ ، ويصل إلى أقصى معدل يسمح به الاقتصاديون .

كما أن أهم العوامل المؤثرة في القيمة الإيجارية للمساكن هي :
أ– عدد غرف الوحدة السكنية.
ب_ عدد مداخل الوحدة السكنية.

١٤. أظهرت نتائج دراسة ملكية المساكن في مدينة الطائف أن ٤٥٪ من الوحدات السكنية مستأجرة ، وأن أهم المتغيرات الأساسية لرب الأسرة المؤثرة في الملكية هي :
أ–جنسية رب الأسرة . ج– عمر رب الأسرة . د– عدد الخدم .
هـ – الحالة الزواجية . و– مهنة رب الأسرة . ز– الدخل الشهري.

١٥. تبين أن الاعتماد على صندوق التنمية في تملك المساكن يأتي في مقدمة طرق التملك الأخرى ، حيث استأثرت هذه الطريقة بنسبة ٣٩,٧٪ ، ثم طريقة البناء بتمويل ذاتي نسبة ٣٠٪ ، ثم شراء المسكن الجاهز بدفع السعر كاملاً بنسبة ١٥,٣٪ ، ثم شراء مسكن بالأقساط بنسبة ١٥٪ . واتضح أن أهم العوامل المؤثرة في طرق التملك هي :

أ–تكلفة المبنى السكني . ب– مرافق الميــاه . ج– أحجــام الغــرف .
د– مرافق الهاتف . هــ – عمر المبنـــى السكني.و– عـــدد غـــرف المسكن.
ز– عدد أدوار المبنى السكنـــي .

١٦. أظهرت نتائج دراسة البيئة السكنية أنه لا يوجد تلوث هوائي –في المتوسط– للمدينة ، ولا توجد فروق دالة إحصائياً بين الأحياء فيما يتعلق بالتلوث الهوائي . كما لا يوجــد تلــوث ضوضائي في المتوسط العام للمدينة ، ولا توجد فروق بين الأحياء في ذلــك . ولا يوجــد تلوث شوارع في المتوسط العام ، ولا توجد فروق بين الأحياء في ذلك.

أما الحدائق في المناطق السكنية ، فالمتوسط العام للمدينة يشير إلى عدم توفر الحدائق في المناطق السكنية ، إلا أن هناك فروقاًا ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بوجــود الحدائق. وكذلك فإن الحدائق المتوفرة في بعض المناطق السكنية غــير صــالحة للتــرويح العائلي،ولا يوجد فروق بين الأحياء في مدى صلاحية الحدائق .

١٧. تبين أن هناك فروقاًا ذات دلالة إحصائية لمساحات المساكن حســب الأحيــاء في مدينــة الطائف ، واتضح أن أهم العوامل المؤثرة في مساحة المسكن هي:

أ– الدخل الشهري لرب الأسرة . ب – عدد الخدم لدى رب الأسرة .
ج – مهنة رب الأســرة .

١٨. أشارت نتائج الدراسة أن التهوية الطبيعية غير كافية في المساكن في المتوسط العام للمدينة، إلا أن هناك فروقاًا ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بمســتوى التهويــة وأهــم العوامل المؤثرة في التهوية هي :

أ–مساحة المسكن . ب– عدد غرف المسكن . ج– الارتــدادات . د–تكلفة المبنى
هــ – المستوى التعليمي لرب الأسرة . و– الدخل الشهري لرب الأسرة .

أما الإضاءة الطبيعية فالمتوسط العام للمدينة يشير إلى كفايتها، إلا أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بمســــتوى الإضاءة. وأهم العوامل المؤثرة في

توفر الإضاءة في المسكن هي :

أ-التهوية الطبيعية في المسكن . ب- نـــوع المســـكن .

١٩. تشير نتائج دراسة المرافق المتصلة بالمسكن إلى أن مرافق المياه في المتوسط تعتبر متوفرة ، إلا أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بـــهذه المرافق، كمـــا أن أهـــم العوامل المؤثر فيها هي :

أ- عدد أدوار المبنـــى . ج - عـــمـــر المبنـــى . د- مساحة المسكـــن .

أما مرافق الصرف الصحي ، فهي كذلك متوفرة حسب المتوسط العام للمدينة، إلا أن هناك فروق ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بـــهذه المرافق ، التي اتضح أن أهم العوامل المؤثرة فيها هي :

أ- الإرتدادات . ب - عدد أدوار المبنى .ج - عمر المسكن . د- مساحة المسكن .

٢٠. بلغ متوسط عدد غرف المسكن في مدينة الطائف ٤ غرف للوحدة السكنية الواحـــدة، إلا أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بعدد غرف المسكن. واتضح أن أهم العوامل المؤثرة في عدد غرف المسكن هي :

أ-عدد غرف النوم . ب-عدد غرف الضيوف .

ج-مساحة المسكن . د- جنسية رب الأسرة .

هـــ- نوع المسكن . و- عدد الأدوار .

ز- عدد السائقين . ح- عدد أفراد الأسرة .

٢١. بلغ متوسط عدد غرف النوم غرفتين للوحدة السكنية الواحدة ، إلا أن هناك فروقـــاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بعدد غرف النوم،واتضح أن أهم العوامل المـــؤثرة في عدد غرف النوم هي :

أ-عدد غرف المسكن . ب- عدد أفراد الأسرة .

ج- عدد غرف الضيوف . د -عمر رب الأسرة .

هـــ- عدد السائقين . و- تكلفة المبنى .

ز- جنسية رب الأسرة .

٢٢. بلغ متوسط عدد غرف الضيوف في مدينة الطائف غرفتين للوحدة السكنية الواحدة، كما أن هناك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء في عدد غرف الضيوف. وأهم العوامل المؤثرة في عدد غرف الضيوف هي :

أ-عدد غرف المسكن .		ب-نوع المسكن .
ج- عدد غرف النوم .		د- عدد السائقين .
هـ- عمر المسكن .		و- الدخل الشهري .

٢٣. بلغ متوسط أحجام غرف المسكن ١٢ـ١٥م٢ للغرفة الواحدة، وهذا المعدل يختلف من حي لآخر ، بدليل وجود فروق ذات دلالة إحصائية في أحجام الغرف حسب الأحياء، واتضح أن أهم العوامل المؤثرة في حجم غرف المسكن هي :

أ- مساحة المسكن .		ب- نوع المسكن .
ج- الدخل الشهري .		د- عمر المسكن.
هـ - عدد غرف المسكن .

٢٤. أظهرت نتائج دراسة التزاحم داخل المساكن أنه في حال استغلال الأسرة لكامل غرف المسكن - بما فيها غرف الضيوف - فإن المعدل لكل غرفة ١,٥ شخص،وهو في هذه الحالة لم يصل إلى درجة التزاحم المثلى . وإذا استخدمت غرف النوم وغرفة المعيشة فإن المعدل لكل غرفة شخصان . وإذا تم استخدام غرف النوم ، مع عزل غرف الضيوف ، فإن المعدل لكل غرفة يصبح ٣,١ شخص ، وفي هذه الحالة فإن درجة التزاحم عالية وتفوق المعدلات العالمية .

٢٥. أظهرت دارسة الرضا عن المساكن في مدينة الطائف النتائج التالية :

ـ تراوح المتوسط لعناصر الرضا عن موقع المسكن بين ٢,٢٠ـ٢,٤١ أي بدرجة (راض) ، مع وجود فروق ذات دلالة إحصائية لهذه العناصر حسب الأحياء .

ـ سجل الرضا عن مظهر المسكن من الداخل والخارج والشوارع المحيطة به درجة (راض) ، تراوحت قيمتها بين ٢,٨٨ ـ ٢,٩٢ ، ما عدا الرضا عن مساحة

الشوارع ، حيث بلغ متوسط الرضا ٣,٥١ أي بدرجة غير راض .كما أن هنـاك فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء فيما يتعلق بعناصـر الرضـا عـن مظهـر المسـكن ، أما تنظيم المسكن من الداخل فليس هناك فروق دالة إحصـائياً بـين الأحياء في درجة الرضا عنه .

ــ بلغ المتوسط لعناصر الرضا عن المرافق المتصـلة بالمسـكن ١,٩٦ ــ ٢,٦٨ بدرجة (راض) ، مع وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين الأحياء ، فيمـا عـدا الرضا عن مرافق الهاتف ، الذي لم يظهر فروقاً ذات دلالة إحصائية بين الأحياء .

ــ بلغ متوسط الرضا العام عن المساكن الحالية ٢,٣٩ ، أي بدرجة (راض) ، مع وجود فروق ذات دلالة إحصائية بين الأحياء في درجة الرضا .

ــ أهم المتغيرات الأساسية لرب الأسرة المؤثرة في الرضا العام عن السكن الحـالي هي :

أ- المهنة . ب- الدخل الشهري .

ج- الجنسية . د- المستوى التعليمي .

ــ أهم العوامل السكنية المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية هي :

أ-التهوية الطبيعية في المسكن . ب- عدد غرف الضيوف .

ج- الإيجار السنوي . د-حجم غرف المسكن .

هـ -الإضاءة الطبيعية في المسكن . و-عدد غرف النوم .

ــ أهم العوامل البيئية المؤثرة في الرضا العام عن السكن الحالي هي :

أ- التلوث الهوائي ب- وجود الحديقة العامة في الحي .

ــ أهم العوامل السلوكية المؤثرة في الرضا العام عن المساكن الحالية هي :

أ- سبب تغيير موقع المسكن .

ب-منطقة قدوم رب الأسرة (من خارج مدينة الطائف ــ من ضواحي مدينة الطائف) .

ــ أهم متغيرات الرضا المؤثرة في الرضا العام عن المسكن الحالي :

أ- الرضا عن الإيجارات .

ب- الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لسكن الأقارب .

ج- الرضا عن موقع المسكن بالنسبة لمكان العمل .

د- الرضا عن مرافق الهاتف .

ه- الرضا عن مرافق المياه .

و- الرضا عن أسعار الأراضي .

٢٦. تشير توقعات السكان والمساكن أن مدينة الطائف سوف تكون في مصاف المدن المليونية بحلول عام ١٤٤٠هـ ، حيث سيصبح عد السكان نحو ١٠٥٦٢٦٠ نسمة ، وعدد الأسر ١٧٩٠٢٧ ، وعدد المساكن ١٧٦٣٩٨ مسكناً .

كما أن أهم العوامل المؤثرة في عدد المساكن في مدينة الطائف هو عدد السكان ، الذي يفسر ٠,٩٨ من التباين في عدد المساكن.

٢٧. بلغ متوسط إيجارات المساكن حسب أنواعها : ٩٨٠٤ ريال للبيوت الشعبية ، و١٢٦١٣ ريال للشقق ، ١٥٤٤٢ ريال للأدوار، و١٨٦٣٦ ريال للفيلات .

٢٨. بلغت نسبة الإنفاق على إيجارت المساكن من الدخل الشهري: ١٧,٥٪ للبيوت الشعبية ، ١٧,٤٪ للشقق ، ١٨,٨٪ للأدوار، و٢١,٦٪ للفيلات .

٢٩. يفسر الدخل الشهري ٨٢٪ من التباين في نسبة الأسر التي تسكن الفيلات الفيلات ، و١٧٪ من التباين في نسبة الأسر التي تسكن الأدوار، و٥٥% من التباين في نسبة الأسر التي تسكن الشقق.

٣٠. اتسمت الوحدات السكنية المبنية حديثاً في الفترة من عام ١٤١٨هـ -١٤٢٤هـ بكبر مساحات الأرضي ، ومساحات البناء ، وارتفاع التكاليف ، مما يجعل هذا النوع من البناء يكلف الأسر عشرات السنين لتملك وحدة سكنية .

٣١. اتضح أن تمويل الإسكان لا يزال محدوداً ، ولا يكفي لتلبية احتياجات المجتمع الحالية والمستقبلية ، للمساعدة في تملك الوحدات السكنية ، كما أن التمويل الموجود يتطلب سنوات طويلة من الانتظار في حالة صندوق التنمية العقارية ، أو فوائد عالية في حالة الاعتماد على البنوك التجارية .

٢-التوصيات:

بناء على ما توصلت إليه الدراسة من نتائج ، واعتماداً على الخلفية العلمية التي تكونت لدى الباحث عن المساكن في مدينة الطائف ، أمكن اقتراح بعض التوصيات التي يؤمل أن تسهم في تطوير المساكن في المستقبل ، وهي كالتالي :

١. الاهتمام بالبيانات العمرانية من حيث توفير البيانات وتحديثها بشكل مستمر، مع التأكد من صحة هذه البيانات؛فمعظم البيانات التي حصل عليها الباحث من بلدية الطائف تحمل الكثير من التناقضات،وتبدو كأنها لاتنطبق مع الواقع . لذلك فقد أهملت هذه البيانات ، واستبدل بعضها ببيانات العمل الميداني .

٢. أن تكون الوحدات الإحصائية متطابقة مع تقسيمات الأحياء ومسمياتها الموجودة على خريطة المدينة ، بدلاً من دمج بيانات الأحياء مع بعضها،وخاصة إذا كانت أحياء متباعدة وليس بينها أي تجانس . والتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى ، التي تقدم المرافق المختلفة بحيث يكون تقسيم مناطق عملها متفقاً مع حدود الأحياء ، حتى يمكن الاستفادة من هذه البيانات من قبل الباحثين والمخططين لشئون الإسكان .

٣. التوسع في استثمار الأراضي الفضاء داخل المدينة للاستخدامات السكنية والأنشطة التابعة لها .

٤. التخطيط لإيجاد توازن بين السكان والمساكن على مساحة المدينة.

٥. الاهتمام بمخططات الأراضي من حيث توزيع أماكن المرافق ومساحات وقسائم الأرض، وأسعار الأراضي ، بحيث يكون هناك استراتيجية مستقبلية للحد من المغالاة في أسعار الأراضي. وقد يكون تحديد سعر البيع للمخطط في البداية من قبل البلدية ، ومتابعة عملية البيع أحد الحلول النافعة في هذا المجال .

٦. البحث عن بدائل أخرى لصندوق التنمية العقارية لتمويل بناء المساكن ، عن طريق إسهام القطاع الخاص كالبنوك والشركات العقارية .

٧. طرح مشاريع استثمارية لبناء عمائر سكنية تحتوي على وحدات سكنية صغيرة ، وعرضها للبيع بأسعار تتناسب مع متوسط دخل الفرد في مدينة الطائف .

٨. التوسع في إيصال المرافق للأحياء والمخططات الجديدة ، لتشجيع السكان على السكن في هذه الأماكن ، التي ما زالت مناطق غير مرغوبة للسكن .

٩. تطوير المنطقة المركزية في المدينة والأحياء القديمة المحيطة بها ، بإعادة سفلتة الشوارع ، ومتابعة قضية تسرب مياه الشرب أو الصرف الصحي ، والاهتمام بالنظافة من أجل التقليل من مخاطر تلوث البيئة السكنية في هذه المناطق .

١٠. إلزام الشركات والمؤسسات الكبيرة ببناء مساكن خاصة للعاملين بها ، من أجل تخفيف الضغط على الإسكان .

١١. الاهتمام بمظهر المساكن الخارجي ، وخاصة في المناطق القديمة ، بإلزام المالكين بترميم واجهات المباني ، واستخدام ألوان الطلاء الملائمة للبيئة ، والتراث المعماري في المنطقة .

١٢. بعد الاهتمام بالناحية الكمية للمساكن ، يجب أن يكون هناك عناية بنوعية المساكن ، من حيث عدد الغرف والمرافق المتصلة بالمسكن، والعناية بمظهر المدخل للمباني السكنية،وتوفير مواقف السيارات الكافية ، بمنع بناء السور الأمامي للمباني .

١٣. إضافة المزيد من الحدائق في المنطقة السكنية ، والاهتمام بصيانة،ونظافة الحدائق المتوفرة ، حتى تكون صالحة للترويح العائلي ، حتى لو كان ذلك عن طريق إشراك القطاع الخاص .

١٤. إجراء الدراسات والأبحاث الكفيلة بتحديد مواقع الخدمات العامة ، بما يحقق سهولة الوصول إليها من قبل الساكنين بأقل مسافة ممكنة .

١٥. التوجه نحو دراسة مواد البناء المستخدمة ، وإمكانية استخدام مواد بناء محلية ، وتطوير مواد أقل تكلفة .

١٦. تطوير نظام البناء بالحوائط الحاملة ،والطوب الأحمر الفخاري لما لهذا النظام من مزايا اقتصادية ؛أثناء البناء كالتقليل من أعمال الخرسانة المسلحة ،وبعد البناء لتميزه بالعزل الحراري الموفر للطاقة.

١٧. تهيئة الجو الاستثماري في مجال الإسكان بما يقلل من نسبة المخاطرة ؛نتيجة عدم وفاء المستهدفين بالأقساط المترتبة على بناء أو شراء المسكن .

١٨. اعتماد مخططات أراضي تحتوي على قسائم صغيرة ، على أن تكون مخططات تحوي من الأراضي العامة ما يكفي لتلافي عيوب القسائم الصغيرة ، كما حدث في بعض الأحياء مثل الشهداء الشمالية والجنوبية .

١٩. تشجيع نظام تمليك الشقق السكنية ،وتطوير الجوانب القانونية المتعلقة بهذا النوع من المساكن .

٢٠. الأخذ بفكرة توصيل الخطوط الرئيسية للمرافق العامة في المخططات عن طريق الحكومة ،وبقية التوصيلات تسند إلى أصحاب المخططات ، مع مراعاة ـــن لايكون ذلك سبباً في ارتفـــاع أســـعار الأراضي .

٢١. التوسع الرأسي في بعض الأحياء السكنية ذات التخطيط الجيد الـــذي يســـتوعب الكثافـــات السكانية العالية ، مثل منطقة الحلقة شمال الطائف.

٢٢. تشجيع الدراسات والأبحاث المتعلقة بالتوصل إلى مسكن ميسر دون الإخلال بعناصر المســـكن الرئيسية ومظهره الخارجي .

٢٣. في مجال القروض ؛ يجب أن يتناسب حجم القرض ،ومقدار السداد مع دخل الأسرة .

٢٤. تطوير نظام رهن عقاري يكفل للبنوك والشركات الممولة بيع العقار في حالـــة عـــدم الوفـــاء بالأقساط من جانب المستفيد ، مع تسهيل الإجراءات المتعلقة بذلك في المحاكم ، من أجل تشـــجيع هذه المؤسسات والشركات على تمويل الإسكان بالطرق المباحة شرعاً.

٢٥. الاهتمام بالرأي العام فيما يتعلق بالاسكان ، كالتوعية بأهمية تسديد اقساط صندوق التنميـــة ، والتوعية با أهمية ، الادخار من أجل السكن ،و اتباع الأساليب التي تساعد علـــى بنـــاء مســـاكن ميسرة .

٢٦. توفير قاعدة معلومات حضرية عن طريق استخدام نظم المعلومات الجغرافية (Gis) ، من أجل تسهيل عملية التخطيط الحالية والمستقبلية للمساكن .

٢٧. توصي هذه الدراسة بعدد من الدراسات المستقبلية التي يمكن إجراؤها علىالنحو التالي :

أ- دراسة استعمالات الأرض بشكل موسع ، لتحديد المناطق السكنية الحالية ، والأراضي الفضاء وتوزيعها داخل المدينة ، وإيجاد الحلول المناسبة لاستغلالها .

ب- دراسة أسعار الأراضي والمساكن ، وأسباب ارتفاعها ، واقتراح الحلول المناسبة لها.

ج- دراسة الانتقال السكني وأسبابه ، وتأثيره على مورفولوجية المدينة .

د- دراسة الهجرة من الريف إلى مدينة الطائف ، والآثار المترتبة عليها في مجال الإسكان والضغط على المرافق .

ه- دراسة تفصيلية لحجم الوحدات السكنية المنفذة عن طريق صندوق التنمية العقاري ، أو عن طريق الشركات ، أو المواطنين . وتقييم مدى إسهام القطاع الخاص ، واقتراح سبل جديدة لتطوير مساهمته في مجال الإسكان .

و- دراسة أساليب وطرق تمويل الإسكان بما يتوافق مع متوسط دخل الأسرة في مدينة الطائف.

ز- دراسة نموذجية لبناء وحدة سكنية بأقل تكلفة ، وباستخدام مواد محلية ، بما يتلاءم مع متوسط دخل الفرد في مدينة الطائف .

المراجـــــــــع

١-المراجع العربـــــية

٢- المراجع غير العربية

• المراجع العربية

♦ الكتب

- أبرمز ، تشارلز (١٩٦٤) ، المدينة ومشاكل الإسكان ، ترجمة لجنة من الأساتذة الجامعيين. منشورات دار الآفاق الجديدة ، بيروت .
- أبو راضي ، فتحي عبد العزيز (١٩٨٣م)، مقدمة الأساليب الكمية في الجغرافيا ، دار المعرفة الجامعية – الإسكندرية .
- الأسدي ، فوزي عبد المجيد (دون تاريخ) ، جغرافية المراكز الحضارية ، دار القلم، الإمارات العربية المتحدة .
- آل كمال، سعيد بن حسن (١٤١٦هـ) ، الطائف – جغرافيته – تاريخه – أنسابه –قبائله ،مكتبة المعارف ، الطائف .
- بازرعة ، محمود صادق (١٩٩٦م) ، بحوث التسويق للتخطيط والرقابة واتخاذ القرارات التسويقية ،مكتبة العبيكان ، الرياض.
- باشا، محمد صادق (١٣١٣هـ) دليل الحج للوارد إلى مكة ، والمدينة من كل فج، المطبعة الكبرى الأميرية ، القاهرة .
- تلمساني ، عبد الله (١٤١٩هـ) ، الهيكل العمراني ، ونمط التوزيع المكاني للمساكن بالمدينة السعودية –دراسة تطبيقية على مدينة الرياض ، دار السهن ، الرياض.
- تنبكجي ، عماد محمد عدنان (١٩٩١م)، النظرة المعمارية لمسألتي السكن،والإسكان .دار دمشق للطباعة والنشر ،دمشق .
- الجار الله ، أحمد جار الله (١٤٢٠هـ) ، جغرافية الحضر – مدخل إلى المفاهيم ، وطرق التحليل – الطبعة الأولى ، شركة ألوان للطباعة والصناعة المحدودة ، الرياض .
- جارنييه ، جاكلين بوجي، ترجمة :الفاضلي، محمد علي بهجت (٢٠٠٠) ، دراسات في جغرافية العمران الحضري، دار المعرفة الجامعية ، الاسكندرية .
- الجمعية الجغرافية السعودية (١٩٩٨م)، دليل المواقع الجغرافية بالمملكة العربية السعودية ،مكتبة العبيكان ، الرياض .
- الحارثي ، زايد (١٩٩٢) ، بناء الاستفتاءات وقياس الاتجاهات ، دار القانون للطباعة والنشر ، جده.

- الحارثي ، ناصر (١٤٠٦هـ) ، موسوعة الآثار لإسلامية في محافظة الطائف – الجزء الثالث ، الآثار الإسلامية في محافظة الطائف من خلال كتابات المؤرخين ، والرحالة، إصدار لجنة المطبوعات باللجنة العليا للتنشيط السياحي ، الطائف .
- الحارثي ،ناصر علي (١٤١٣هـ) ، مدخل إلى الآثار الإسلامية في منطقة الطائف ، الجزء الأول ، مطبوعات نادي الطائف الأدبي .
- الحقيل ، سليمان بن عبد الرحمن (١٤١٧هـ) ، حقوق الإنسان في الإسلام ، والرد على الشبهات المثارة حولها ، مطابع التقنية للأوفست ، الرياض .
- حمدان ، جمال (١٩٧٧) ، جغرافية المدن ، عالم الكتب . القاهرة .
- الحموي ، ياقوت (١٣٧٩) ، معجم البلدان ، دار صادر ، بيروت .
- خسرو ، أبو معين الدين ناصر (١٩٨٣م) ، سفر نامة ، رحلة ناصر خسرو القبادياني (٤٨١هـ / ١٠٨٨م)، (ترجمة وتقديم د. عدنان البدلي) ، جامعة الملك سعود ، الرياض .
- الداغستاني ، عبد المجيد إسماعيل (١٤٠هـ) ، الطائف في مرحلة انتقال وتحول ، وزارة الإعلام ـ الإعلام الخارجي.
- رشوان ، حسين عبد الحميد (١٩٩٧) ، مشكلة المدينة – دراسة في علم الاجتماع الحضري ، المكتب العلمي للكومبيوتر والنشر والتوزيع ، الاسكندرية
- الزر كلي ، خير الدين (١٣٩٨هـ)، ما رأيت وما سمعت ، مكتبة المعارف ، الطائف.
- الزهوان للدعاية والإعلان (١٤١٣)،الطائف عروس في ألف حديقة .
- الزيد، حمد زيد (١٤١٧هـ) ،التحضر في مدينة الطائف ، إصدار اللجنة العليا للتنشيط السياحي في محافظة الطائف .
- سعدالدين ، محمد (١٩٩٧) ، التلوث الضوضائي والتربية البيئية ، المكتبة العصرية ، بيروت.
- سعيد، سلوى أحمد محمد (١٤٠٦هـ) ، الإسكان والمسكن والبيئة ، دار البيان لعربي للطباعة والنشر ، جدة.
- السليم ، عبد الرحمن الزامل (١٤٠٦هـ)، منطقة الطائف " دراسة في جغرافية السكان" ، مطابع الشريف ، الرياض.
- سليمان ، أحمد منير (١٩٩٦م) ، الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية،

دار الراتب الجامعية ، بيروت ، لبنان .

- الشرنوبي ، محمد عبد الرحمن (١٩٨١م) ، الإنسان والبيئة، مكتبة الأنجلو المصرية
- الشريف ، عبد الرحمن صادق(١٤١٧هـ) جغرافية المملكة العربية السعودية ، دار المريخ للطباعة والنشر ، الرياض.
- طالب، قيصر (١٤٢١هـ) ، المسكن في المملكة العربية السعودية ، النشر العلمي والمطابع ، جامعة الملك سعود . الرياض.
- عبد الحكيم ،محمدصبحي (بدون تاريخ) ، أطلس المملكة العربية السعودية ، مكتبة لبنان ، بيروت .
- عبد الفتاح ، عبد اللطيف ، وآخر (١٩٨٢م) ، مقدمة الطرق الإحصائية ، شركة الطويحي للطباعة والنشر . القاهرة .
- العبيد، عبد الله بن عبد الله سليمان ، وآخر (١٤١٥هـ) ، اقتصاد المملكة العربية السعودية –نظرة تحليلية ، دار عالم الكتب للطباعة ، والنشر ، الرياض .
- العبيدي ، عبد الجبار منسي (١٤٠٢هـ) الطائف ودور قبيلة ثقيف العربية ، دار الرفاعي للطباعة والنشر ، الرياض .
- علام ، أحمد خالد (١٩٨٣م) ، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة .
- علام أحمد خالد ، وآخرون (١٩٩٥م) ، التخطيط الإقليمي ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة.
- عيسى، حسن أحمد (١٩٨٧م)، مدخل للطرق الإحصائية في مجال العلوم الإنسانية وفق طرق التعليم المبرمج، دار القلم ، الكويت.
- الفيل ، محمد رشيد(١٩٨٨م) ، الإسكان الحكومي في دولة الكويت " دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية ،والجغرافية ، الطبعة الأولى ،مؤسسة الكويت للنشر، الكويت .
- القحطاني ، سالم سعيد ،وآخرون (١٤٢١هـ) ، منهج البحث في العلوم السلوكية مع تطبيقات على spss ، الطبعة الأولى ، المطابع الوطنية الحديثة ، الرياض .
- القصير ، عبد القادر (١٩٩٩)، الأسرة المتغيرة في مجتمع المدينة العربية "دراسة ميدانية في علم الاجتماع الحضري والأسري "دار النهضة العربية ،بيروت.
- مصيلحي ، فتحي محمد (١٤٠٥هـ) ، شخصية المدينة السعودية – بحوث

جغرافية ، دار الإصلاح ، الدمام.

- المطري ، السيد خالد (١٤١٦هـ)، سكان المملكة العربية السعودية ، الدار السعودية للنشر والتوزيع ، جدة.
- مكي ، محمد شوقي إبراهيم (١٤٠٦هـ) ، المدخل إلى تخطيط المدن ، دار المريخ ،الرياض.
- المهنا ، عدنان (١٩٩٥م)، الطائف وبقايا الأمس، إصدار لجنة المطبوعات في التنشيط السياحي بمحافظة الطائف.
- الهذلول، صالح،وآخر (١٤١٩هـ) ، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية ، الفرص والتحديات ، دار السهن ، الرياض.

الدوريات

- باهمام ، علي بن سالم (٢٠٠٣) ، " جعل المسكن المعاصر بالمملكة العربية السعودية ميسراً" مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد ١٩٠ السنة ٢٩، أبريل ٢٠٠٣م، مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ، ص ص ٨٧ – ١١٥ .
- الجار الله ، أحمد جار الله (١٤١٥هـ) ،"تحليل كمي للعوامل المؤثرة في توزيع المساكن غير المأهولة في مدينة الدمام" ،مجلة العوم الاجتماعية ، تصدر عن مجلس النشر العلمي ،جامعة الكويت ،المجلد الثالث والعشرون ،العدد الرابع ،شتاء ١٩٩٥م ص ص،١٣٩–١٦٤ .
- الحماد ، محمد عبد الله (١٩٨٦) ، " إنماء المدن الصغيرة كوسيلة لتوجيه التحضر" مجلة البلديات، العدد الثامن ، السانة الثانية ، ديسمبر ١٩٨٦م ، الرياض .ص ص،٧٥–٩٠.
- الحماد ن محمد عبد الله (١٤٠٦هـ) ، "السكن قليل الكلفة في العالم الثالث" ، مجتمع وعمران ، مجلة الدراسات الميدانية ، عدد خاص رقم ١٠ ، ديسمبر ١٩٨٧م ، تونس، ص.ص. ٤٩ – ٥٩ .
- الحنيطي ، حرب (١٩٨٨م) ، " استراتيجية الأقطاب والمراكز التنموية في عملية التنمية الإقليمية في الأقطار النامية " ورقة عمل مقدمة إلى ندوة تخطيط عمان الكبرى ٢١–٢٣/نوفمبر/١٩٨٨م . مجلية المدينة العربية ، العدد ٣٧ ، السنة الثامنة مايو ، ١٩٨٩م ، منظمة المدن العربية ، الكويت،ص ص ، ؟ – ؟ .
- حواس ، سهير زكي (١٩٩٢م) ، "اللامركزية في سياسات الإسكان ضرورة

حتمية في تنمية مناطق الإسكان الجماعي "مجلة عالم البناء، العدد(١٣٦) ١٩٩٢م ، جمعية إحياء التراث التخطيطي والمعماري ، جمهورية مصر ،مصر الجديدة،ص ص ، ١٩-٢٦ .

- الخريف ، رشود بن محمد (١٩٩٤م) ، الانتقال السكني في مدينة الرياض، دراسة في الاتجاهات والأسباب والخصائص ، بحوث جغرافية ، العدد رقم (٢٠) ، الجمعية الجغرافية السعودية ، جامعة الملك سعود ، الرياض، ص ص ، ١-١٣٧.
- الزاملي ، السيد أحمد (١٩٩٧م) ، "استخدام الأراضي في مدينة الهفوف في المملكة العربية السعودية " ،المجلة الجغرافية العربية ، تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية ، العدد التاسع، ص ص ، ١٢٣-١٦٣ .
- زاهد ، زهير حسن ، وآخر (١٤١١هـ) ، توزيع الأنشطة الاجتماعية الاقتصادية على الرقعة العمراني في المدن السعودية ، مجلة البلديات ، العدد الثالث والعشرون ، السنة السادسة ، وزارة الشئون البلدية والقروية ، الرياض .
- السرياني، محمد محمود (١٤٠٦هـ) ، " مكة المكرمة – دراسة في مخططات الأراضي " مطبوعات نادي مكة الثقافي الأدبي، مكة المكرمة، ص ص ١-٥٢ .
- الشواف، سلامة، وآخر (١٤٠٩هـ) ، " السكان والتخطيط للتنمية العمرانية في مدن المملكة العربية السعودية" مجلة البلديات، العدد ١٦،ص ص ٤٢-٩٥ .
- الصالح ، ناصر عبدالله (١٤٠٩هـ) ، " أهمية الطرق الكمية في تحديد الاختلافات المكانية لمؤشرات التنمية في المملكة العربية السعودية " نشرة دورية يصدرها قسم الجغرافيا بجامعة الكويت بالتعاون مع الجمعية الجغرافية الكويتية ، عدد رقم (١٢) الكويت، ص ص ، ١-٧١ .
- كمونه ، حيدر عبد الرزاق (١٩٨٢م) ، " التلوث الضجيجي يتسلل إلى المدينة العربية" منظمة المدن العربية ، يونيو ١٩٨٢م، ص ص، ٢٣-٣٠ .
- كمونه ، حيدر عبد الرزاق (١٩٨٦) ، " أنسب البيئات لسكن الإنسان " مجلة المدينة العربية، العدد التاسع عشر ، السنة الخامسة ، يناير ١٩٨٦م، ص ص ،٣٢-٣٤ .
- الكندري ، عبدالله رمضان (٦ ١٩٨) ، "مشكلة الإسكان في دولة الكويت – دراسة تحليلية تقويمية " الجمعية الجغرافية الكويتية ،العدد رقم (٨٦)،ص ص ،١-٣٨.

- مايو ، ستيفن (١٩٩٤م) ، " سياسة الإسكان تغيير الهيكل" ، مجلة التمويل والتنمية، مارس ١٩٩٤ م ، مجلة تصدر كل ثلاثة أشهر عن صندوق النقد الدولي، والبنك الدولي للإنشاء والتعمير ، العدد ١ ،ص ص ،٤٤-٤٦ .
- مجلة الإسكان والتعمير (سبتمبر-١٩٨٤م) ، "نموذج رياضي لمتغيرات الاقتراض ، وتأثيرها على قروض السكن الجديد " العدد ١ ، السنة الأولى ، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان العرب ، تونس ،ص ص ،٧٨-٨٧.
- مجلة عالم البناء(١٩٨٥م) ، " الإسكان والمسكن النواة "العدد ١٩٦ ، جمعية إحياء التراث التخطيطي والمعماري ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ن وحدة المطبوعات والنشر ، القاهرة ، ص ص ٨ – ١١.
- مجلة عالم البناء(١٩٩٧م) ، " المسكن بين العوامل البيئية والمحددات التصميمية "العدد ١٩٦ ، جمعية إحياء التراث التخطيطي والمعماري ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ن وحدة المطبوعات والنشر ، القاهرة ، ص ص ١٩ – ٢٢ .
- المدينة العربية (١٩٨٣) ، " المساحات الخضراء في المدن الكبرى " ، نشرة دورية متخصصة تصدرها منظمة المدن العربية ،وتعنى بنشر أخبار المنظمة ، والمدن الأعضاء فيها، العدد السابع فبراير ١٩٨٣م ، الكويت ، ص ص ٢- ٤ .
- مكي ، غازي عبد الواحد (١٤٠٤هـ) ، " الحالة العامة للمساكن التي يعيش فيها الحجاج بمدينة مكة المكرمة خلال فترة الحج " الجمعية الجغرافية الكويتية ، العدد (٦٥) ،ص ص ، ١-٣٥ .
- المكي ، غازي عبد الواحد (١٤١٠هـ) ، " دور المساعدات الحكومية في الإسكان الحضري : أمثلة من المملكة العربية السعودية "مجلة جامعة الملك سعود ،م ٢ ، الآداب (٢) ص.ص ٦٥٥ ، ٦٩١ .
- النعيم ، عبد الله العلي (٢٠٠٠م) ، " سياسات واستراتيجيات الاسكان –تجربة المملكة العربية السعودية "مجلة المدينة العربية ،أغسطس ٢٠٠٠م ،العدد ٩٧، منظمة المدن العربية ،الكويت،ص ص ٣٤-٣٧.
- الوطن (١٤٢٤هـ) ، "تمويل ذوي الدخل المحدود " جريدة يومية تصدر في المملكة العربية السعودية ،العدد ١٠٥٢، السنة الثالثة ، الأحد ١٤٢٤/٦/١٩هـ، ص ص ١ – ١ .

♦ بحوث المؤتمرات والندوات

- الثبيتي ، خضران خضر (١٩٨٦م)، الأنماط السكنية بمدينة الطائف ، النمو العمراني الحضري في المدينة العربية " المشاكل والحلول " الجزء الأول ، أعمال المؤتمر العام الثامن لمنظمة المدن العربية ،مطابع الحرس الوطني ، الرياض ، ص ص ٤٢١ -٤٤٤.
- الجار الله ، أحمد جار الله (١٤١٢هـ) ، نماذج توزيع الكثافات السكانية في المدن ومقارنتها بنموذج مدينة الدمام ، الندوة الجغرافية الرابعة لأقسام الجغرافيا بالمملكة العربية السعودية ن المنعقدة في الفترة من ١٨-٢٠جمادى الآخرة ١٤١٢هـ- ديسمبر ١٩٩١م، مكة المكرمة .
- الجمعية العامة للأمم المتحدة (١٩٤٨) ،الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، اعتمد ونشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم ٢١٧ ألف (د-٣) في ١٠/ديسمبر١٩٤٨م ، جامعة منيسوتا ، مكتبة حقوق الانسان .
- الجمعية العامة للأمم المتحدة (٢٠٠١) ، إعلان بشأن المدن والمستوطنات البشرية الأخرى في الألفية الجديدة ، الدورة الاستثنائية الخامسة والعشرون ، الجمعية العامة للأمم المتحدة في ٢٠٠١/٦/٩م ، جامعة منيسوتا ، مكتبة حقوق الإنسان .
- السرياني، محمد بن محمود (١٤٠٥هـ) ، النمو الحضري لمكة المكرمة في ضوء نظريات المدن الحديثة ، الندوة الثالثة لأقسام الجغرافيا في المملكة العربية السعودية ، المنعقدة في الفترة من ٣-٥ شعبان ١٤٠٥هـ - ٢٣-٢٥ابريل ١٩٨٥م ، عمادة شئون المكتبات - جامعة الملك سعود ، الرياض .
- عبد الهادي ،حامد عبد المقصود (١٩٨٩م) ، النمو العمراني الحضري ، ومشكلات الإسكان بمدينة القاهرة ، أعمال ، وبحوث ، وتوصيات المؤتمر العام الثامن لمنظمة المدن العربية المنعقد في الرياض، في الفترة من ٢٢- ٢٧ مارس ١٩٨٦م ، المعهد العربي لإنماء المدن.
- العلاوي (١٤٠٨هـ) ، تطور حركة البناء وأثرها في النمو العمراني في المملكة العربية السعودية ،الندوة الثالثة لأقسام الجغرافيا بجامعات المملكة العربية السعودية المنعقدة في الفترة من ١٧-١٩ رجب ١٤٠٧هـ ، جامعة الإمام

محمدبن سعود الإسلامية ، الرياض .

- مجلس الفقه الإسلامي (١٩٩٠ م) ، دورة المؤتمر السادس بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٧-٢٣ شعبان ١٤١٠-١٩٩٠م .

♦ الرسائل الجامعية

- الأحمري ، مبارك (١٤١٩هـ) ،الإسكان السياحي في منطقة أبها الحضرية "دراسة في جغرافية السياحة" رسالة ماجستير غير منشورة ؛مقدمة لقسم الجغرافيا -كلية الآداب -جامعة الملك سعود - الرياض .
- التميمي، محمد فريح (١٤٢١هـ) ، الرضا السكني في مدينة حائل ، رسالة دكتوراه غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ، جامعة الملك سعود. الرياض.
- السليم ، عبد الرحمن الزامل (١٤٠٣هـ) ، منطقة الطائف "دراسة في الجغرافيا الإقليمية " رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ،جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ، الرياض.
- شثة ، انتصار محمد (١٤٠٦هـ) ،التركيب السكني لمدينة مكة المكرمة ، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ، جامعة الملك سعود ، الرياض .
- الشهري ، عبد الله حاسن (١٩٩٦م) ، أنماط وخصائص التوزيع المكاني لمدارس التعليم العام للبينين بمدينة الطائف ،رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ،جامعة أم القرى ،مكة المكرمة.
- العازمي ، خالد حريميس (٢٠٠٠)، المساكن في البيئة الصحراوية - دراسة تحليلية لمدى التوافق البيئي ، والعمراني مع التطبيق على منطقتي القرين والأندلس في دولة الكويت ، رسالة ماجستير منشورة ، الطبعة الأولى ، مركز البحوث والدراسات الكويتية ، الكويت .
- الفرا، جميل طاهر (١٤٠٥هـ)، مشكلة الإسكان ودور صندوق التنمية العقارية في حلها "دراسة ميدانية على مدينة جدة " رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم علم الاجتماع بجامعة الملك عبد العزيز ، جدة .
- المرغلاني ، محمد عباس (١٩٧٢م)، العوامل الطبيعية والاجتماعية ،والاقتصادية المؤثرة على تخطيط الإسكان في جمهورية مصر العربية ، رسالة دكتوراه غير منشورة ؛مقدمة إلى قسم التخطيط ،كلية الهندسة ،جامعة الأزهر .

♦ المطبوعات والتقارير الحكومية

- ماثيو ، روبرت (١٣٩٢هـ) ، الاستراتيجيات البلدية للمدن (جدة ، الطائف، ينبع) ، وزارة الداخلية ، وكالة شئون البلديات .
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١هـ) ، تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان ، مركز المشاريع والتخطيط ، وحدة البحوث والدراسات ، إدارة البحوث التخطيطية ، ١٤٢١هـ -٢٠٠١ م.
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٢١هـ) ، مقدرة السكان المالية ومعدل الانفاق على السكن في مدينة الرياض، مركز المشاريع والتخطيط ، وحدة البحوث والدراسات ، إدارة البحوث التخطيطية ، ١٤٢١هـ -٢٠٠١ م.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (١٤١٩هـ) ، الإسكان في المملكة العربية السعودية، طموحات وإنجازات مائة عام ، دار الهلال للأوفست ، الرياض.
- وزارة التجارة (دون تاريخ)، ملامح النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية ، الغرفة التجارية الصناعية بجدة ، مركز البحوث.
- وزارة التخطيط ، مصلحة الإحصاءات العامة (١٤١٣هـ)، النتائج التفصيلية للتعداد العام للسكان والمساكن لعام ١٤١٣هـ /١٩٩٢م.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٠٢هـ) ، إنجازات بلدية الطائف ، مطابع الحارثي ، الطائف.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٠٦هـ) ، ملف البلديات – دليل دراسات النطاق العمراني، مجلة البلديات العدد الثامن،ص ص ٥٤-٧٥ .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٠٨هـ)، تقرير نطاق النمو العمراني لمدينة الطائف.بلدية الطائف
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٩٨٤م) ، المخططات الرئيسية التنفيذية لمدينة الطائف – التقرير الفني . إعداد شبير بلان كوشك ، الطائف.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٠٤)،دليلك إلى الطائف ، مطابع الثروات السعودية ، جدة.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٠٤هـ) ، الطائف ، المخططات الرئيسية التنفيذية .
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤١٦هـ) ، مشروع المخطط الهيكلي لمحافظة

الطائف دليل المستخدم لبرنامج نظام معلومات الأراضي ونماذج التقارير.

- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٢١هـ) ، إحصاءات غير منشورة عن مكتب تراخيص البناء، بلدية الطائف.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (١٤٢٤)،قسم تراخيص البناء ، بلدية الطائف.
- وزارة الشئون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن (١٤١٦هـ) ، مشروع المخطط الهيكلي لمحافظة الطائف ، المهمة الأولى ، التقرير الأولي ، المعلومات الأساسية والأوضاع الراهنة ، الاستشاري "أركي بلان" مكتب الدكتور يحيى عبدالله بخاري .
- وزارة المالية والاقتصاد الوطني (١٤١٣هـ) ، تعليمات العداد ، مطابع مصلحة الإحصاءات العامة .
- وزارة المالية والاقتصاد الوطني(١٤١٩هـ)، صندوق التنمية العقارية –التقرير السنوي (١٤١٨/١٤١٧هـ) – (١٤١٩/١٤١٨هـ) ،الرياض.
- وزارة المالية والاقتصاد الوطني(١٤٢١هـ)، تقرير غير منشور عن قروض صندوق التنمية لمدينة الطائف . الرياض.

♦ الخرائط

- فارسي، زكي محمد علي (١٤٠٦هـ) ، خريطة ودليل منطقة الطائف ، خرائط،الفارسي ، جدة .
- مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية (١٩٩٠،١٩٩٩)، مناظر فضائية لمدينة الطائف.

• المراجع غير العربية .

Book :

- **Burgess, Ew., (1923), The Growth of City, proceedings of the American sociological society.**
- **Carter.,(1981), The Study of Urban Geography (3rd.ed) Edward Arnold, Suffolk**
- **Christaller, W.,Central places in Southern Germany, trans.C.W. Baskin,Englewood Cliff , New jersey,1966.**
- **Harold, Wolman., (1975), Housing & Housing policy in the U.S.A. &UK. (Lexington, mass. B.C. Health & CO.**
- **Hurd,R.M.,(1930),The Principles of City Land Values, Newyork: record and Guide.**
- **Jacqueline Scherer, A.,(1971), case Study of Students living in Flats and Home, in Residence & Student Life, ed. Joan Brothers & W.R.Niblett (London: Tavistock publications, p.250.**
- **Maslow, A.M.,(1970),Motivation and Personality,(2nd ed)..New york :Harper and Row Publications,1970.**
- **Mitchell,Stengel,(1976),Racial Rent Differential, East Lansing: Michigan State university, Business Studies. P.xiii.**
- **Northam,R.M.,(1979),Urban Geography. New York, John wiley and Sons.**
- **Ricardo,D., (1819), One of the Principles of Political Economy and Taxation. J. Milligan, Georgetown, Washington.D.C.**
- **Schore, leo.,(1965),On the Spatial Structure of Cities, in the two Americans, in Hanser,P.M and Shnore,leo, the study of urbanization, Wiley 1965.**
- **Sherratt, G.G., (1960), A model For Central Urban Growth Management Techniques, New York.**
- **Sjobrg G., (1960) , The Preindustrial City : Past and Present , The Free press , New York.**
- **Soorre,Max.,(1955),Fundaments De La Geographer Humane. Paris.**
- **Von Thunen,J.H.,(1826),Derisoliert Stat in Beziehung Auf land wirschaft Und Nationalekonomie. Hamburg: Fr.Derthes: 33.**
- **W.H.O,(1964), Housing Programmers, Geneva.**

Periodicals

- **Alonzo.,(1964) "The Historic and Structural Theories of Urban renewal" land Economies,vol.40**
- **Anis., (1990) "Innovation Diffusion Housing :A conceptual probe in Saudi Arabia "Journal of King Saud University,volum2 Architecture & Planning, pp. 1 -123.**

- **Berry J.L., & Athers. (1963) "Urban Population Densities Structure and Change "Geographical Review, vol, LIII, No.3.**
- **Berry,B.,(1963)"Commercial Structure and commercial Blight" Research Paper 85 Department of Geography, chicage press.**
- **Clark .,(1951), "Urban Population Densities" Journal of the Royal Statistical Socicty, vol.114 PP,490-995.**
- **Frederi , E., (1972), "Case, Ed inner- City Housing Enterprise Based on Studies in Nine cities" ,New York: prier publishers, Inc pp. 32-33.**

- **Harris, C.D. an E.L. Ulman.,(1945), "The Nature of Cities Annals" the American Academy of Political and social Science, 242 (November),p p,7-17.**
- **Harry,W. Richardson ET. Al.,(1975), "Housing & Urban Spatial structure: A Case Study" West mead, England: D.C. Health, ltd., sax House, p. 97.**

- **Hoyt, h.,(1963),"City growth and Mortgage risk" Mortagege portfolio (December, 1936-April 1 1937). PP.201-211.**
- **Martin,J.,Bailey.,(1969),"Effects of Race & Other Demographic Factors on the Values of Single-Family Homes in urban Analysis" Ed. Alfred N. page &warren R syfried (Glenview, III.Scitt, The Spatial of residential land use (Chicago: university of Chicago press, PP. 108-109.**

- **Newlling,B.,(1969),"The spatial variation of urban Population" Densities Qeographical Review, vol. 59 .**

- **Tanner, j.D.,& Sherrate, (1961),"Factors Aecting the Amount of Travel Road" Research Technical paper, No. 52, Department of Scientific and Technical Research, London.**

Thesis

- **Charles Ipcar.,(1974),The Rental Housing Market of a University Town: An Analysis of Rent Discrimination & land Use. Oligopoly in East Lansing: (pH, D. dissertation, Michigan state University, p.99.**

الملاحـــــــــق

ملحق رقم (١)

استمارة استبانة لأرباب الأسر في الوحدات السكنية المختارة

المملكة العربية السعودية

وزارة التعليم العالي

جامعة الملك سعود

استبانة عن وضع المساكن الحالي والتوقعات المستقبلية للإسكان

في مدينة الطائف

أخي المواطن :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .. وبعد :

فإن هذا الاستبانة يعد خطوة نحو دراسة مشكلات المساكن في مدينة الطائف بشكل خاص وفي المملكة العربية السعودية بشكل عام ، وتعتمد هذه الدراسة على مدى تعاونك معنا في الإجابة على أسئلة الاستفتاء بكل عناية وصدق ، مع العلم أنه ليس مطلوب منك كتابة اسمك على هذه الاستمارة ، ثم إن المعلومات سوف تكون قيد السرية لدى الباحث لإنجاز هذه الدراسة كمتطلب لدرجة الدكتوراه في تخصص المدن .

آمل أن لا تسبب لك هذه الاستمارة أدنى إزعاج ولك مني وافر الشكر والتقدير على ما تبذله من جهد في إجابتك على هذه الأسئلة .

الباحث

===

١ - ما هي حالتك الاجتماعية ؟

١–متزوج π ٢–أعزب π ٣–أرمل π ٤–مطلــق π

٢ -كم عمرك ؟

١–أقل من ٢٠سنة π ٢– ٢٠–٢٩ π ٣– ٣٠–٣٩ π ٤– ٤٠–٤٩ π

٥ – ٥٠ فأكثر π

٣ – ما هي جنسيتك ؟

١ – سعودي π ٢– غير سعودي π

٤ -ما مستواك التعليمي ؟

١–أمي π ٢–أقرأ وأكتب π ٣–ابتدائي π ٤ – متوسط π

٥– ثانوي π ٦– جامعي π ٧– أعلى من جامعي π

٥ - ما مهنتك ؟

١- موظف حكومي π ٢-موظف بالقطاع الخاص π ٣- طالب π

٤- أعمال حرة π ٥- متقاعد π ٦ - لا أعمل π

٦ - كم عدد أفراد الأسرة ؟

١- أقل من٣ أفراد π ٢- من ٣ إلى ٥ أفراد π ٣ - أكثر من ٥ π

٧ -إذا كنت متزوجاً فكم عدد الزوجات ؟

١- واحدة π ٢- اثنتان π ٣- ثلاث π ٤- أربع π

٨ - هل يوجد لديك عاملة منزلية ؟

١- نعم π ٢- لا π

٩-- هل يوجد لديك سائق خاص؟

١- نعم π ٢- لا π

١٠-- ما نوع السكن ؟

١- بيت شعبي π ٢-شقة π ٣-دور π ٤- فيلا π ٥- قصر π

١١- ما نوع ملكية السكن ؟

١- ملك π ٢- مستأجر π ٣ -سكن حكومي π ٤-مقدم من صاحب العملπ

١٢- إذا كان المسكن ملكاً فكيف كانت طريقة التملك ؟

١- شراء أرض و البناء على نفقتي الخاصة π

٢- شراء أرض و البناء بدعم من صندوق التنمية العقاري π

٣- شراء منزل جاهز على نفقتي الخاصة بدفع السعر كاملاً π

٤- شراء منزل على نفقتي الخاصة بالأقساط π

١٣- إذا كان المسكن ملكاً فكم كانت تكاليف البناء أو الشراء؟

١- أقل من ٢٠٠ ألف ريال π ٢- من ٢٠٠ - ٣٩٩ألف π

٣- من٤٠٠- ٥٩٩ ألف π ٤ - أكثرمن٥٠٠-٧٩٩ألف π

٥- من٨٠٠ألف- مليون ريال π ٦-أكثر من مليون ريال π

١٤-إذا كان المسكن ملكاً فكم عمر المبنى ؟

١- أقل من١٠سنوات π ٢- ١٠ - ١٩سنة π ٣- ٢٠ - ٢٩سنة π

٤- ٣٠ -٣٩سنة π ٥- أكثر من ٤٠ سنة π .

١٥ - إذا كان المسكن مستأجراً فكم قيمة الإيجار ؟

١-أقل من ٥ آلاف ريال π ٢- من ٥ - ٩ آلاف π

٣- ١٠- ١٤ ألف π ٤ -أكثرمن ١٥- ١٩ ألف π

٥- أكثر من ٢٠ألف ريال π

١٦ -كم عد د أدوار المسكن الذي تسكنه ؟

١- دور واحد π ٢- دوران π

٣- ثلاثة أدوار π ٤- أكثر من ثلاثة أدوار π

١٧- كم عدد غرف المسكن ؟(العدد يشمل جميع الغرف بما فيها المجلس وغرفة الطعام ويستثنى المطبخ)

١- أقل من ٣ غرف π ٢- ٣ غرف π ٣- أربع غرف π

٤- خمس غرف π ٥- أكثر من ٥غرف π

١٨ - ما هو متوسط حجم غرف المسكن ؟

١- ١٢-١٥م٢ π ٢- ١٦-١٩م٢ π ٣- ٢٠-٢٤ π ٤-٢٥م٢ فأكثرπ

١٩ - كم عدد الغرف المخصصة للضيوف ؟

١- غرفة واحدة π ٢-غرفتين π

٣- ثلاث غرف π ٤ - ٤ فأكثر π

٢٠ - كم عدد الغرف المخصصة للنوم ؟

١- غرفة واحدة π ٢-غرفتان π ٣- ثلاث غرف ٤- أكثر من ثلاث غـــرف π

٢١ - كم مساحة المسكن التقريبية ؟

١-أقل من١٠٠متر مربع π ٢- ١٠٠- ١٤٩متر مربع π

٣-١٥٠- ١٩٩متر مربع π ٤- ٢٠٠- ٢٤٩ متر مربع π

٥- ٢٥٠متر فأكثر π

٢٢ - هل يحتوي المسكن الذي تسكنه على ارتدادات (أحواش)؟

١- نعم π ٢- لا π

٢٣ - هل يتوفر بالمسكن مياه من الشبكة العامة ؟

١- نعم π ٢- لا π

٢٤ - هل يتوفر بالمسكن خدمة هاتفية ؟

١- نعم π ٢- لا π

٢٥ - هل يتوفر بالمسكن صرف صحي(مجاري) ؟

١- نعمπ ٢- لا π

٢٦ - في أي الأحياء تسكن ؟

١- المنطقة المركزيةπ ٢- السلامة π ٣ - الريان والشرقية π

٤- شبرا π ٥ - العقيق والعزيزية π ٦- الشهداء الشمالية π

٧- الشهداء الجنوبية π ٨- النزهة π ٩ - حوايا π

١٠ - شهار π ١١- أم العراد π ١٢-السدادπ

١٣- عـــودة π ١٤- المثنـــاة π ١٥- قـــروى π

١٦- الخالديـــة π ١٧- معشـــي π ١٨- مســـرة π

٢٩ - الوشحاء وأم السباع π ٢٠- نخب π ٢١- القطبية π

٢٢ - القمرية π ٢٣- الجال π ٢٤-جبرة π

٢٥- الفيصلية π ٢٦-الحلقة π

٢٧ - كم المدة التي قضيتها في سكنك الحالي ؟

١- أقل من ٥ سنوات π ٢- ٥ إلي ١٠سنوات π ٣- أكثر من ١٠ سنوات π

٢٨ -ما هو أهم سبب لاختيار موقع سكنك الحالي ؟

١- كبر مساحة الشوارع π ٢- قرب الحي من موقع العمل π

٣- توفر المرافق π ٤- القرب من المدارس π

٥- القرب من أماكن التسوق π ٦- الإيجار مناسب π

٧-أسباب أخرى اذكرها..

٢٩ - هل تعاني من التلوث الهوائي في منطقة سكنك ؟(روائح غريبة)

١- نعم π ٢- لا π ٣- نوعًاما π

٣٠ - هل تعاني من التلوث الضوضائي في منطقة سكنك ؟(أصوات مزعجة)

١- نعم π ٢- لا π ٣- نوعًاما π

٣١ – هل تعاني من تلوث الشوارع في منطقة سكنك ؟(نفايات أوتسرب مياه مجاري....)

١– نعم π ٢– لا π ٣– نوعاًما π

٣٢ – هل تشعر أن التهوية جيدة في مسكنك ا ؟

١– نعم π ٢– لا π ٣– نوعاًما π

٣٣ – هل الضوء الطبيعي كافي في مسكنك ؟

١– نعم π ٢– لا π ٣– نوعاًما π

٣٤ - هل أنت من سكان مدينة الطائف الأصليين ؟

١– نعم π ٢– لا π

٣٥ – إذا لم تكن من سكان الطائف الأصليين فمن أي المناطق أتيت ؟

١– من خارج منطقة الطائف π ٢– من ضواحي مدينة الطائف π

٣٦– ماهي أسباب انتقالك إلى الطائف ؟

١–ظروف العمل π ٢– للدراسةπ ٣–وجود الأقارب بالطائف π

٤–رغبة شخصية مني π

٣٧ - هل سبق أن غيرت موقع سكنك الحالي بالانتقال إلى مسكن آخر داخل المدينة ؟

١– نعم π ٢– لا π

٣٨ - إذا كان قد سبق لك أن غيرت موقع سكنك فما أهم سبب للانتقال من مسكن إلى آخر ؟

١- إزدياد حجم الأسرة π ٢– الحصول على مسكن أفضل π

٣– بعد المسكن عن العمل π ٤– بعد المسكن عن الأقارب π

٥ – بطلب من صاحب المسكن π ٦– عدم وجود مرافق كافية π

٧– شراء أو بناء مسكن π ٨– إرتفاع الإيجار π ٩– أسباب أخرى π

أذكرها...

٣٩ –هل يتوفر بالحي الذي تسكنه حديقة عامة ؟

١– نعم π ٢– لا π

٤٠ – إذا كان بالحي حديقة فهل هي مناسبة للعب الأطفال والترويح العائلي ؟

١– نعم π ٢– لا π ٣– نوعاًما π

٤١ – هل تعاني من الازدحام في الطرقات أثناء الرحلة إلى العمل؟

١– نعم π ٢– لا π ٣– نوعاًما π

في الجدول التالي أسئلة عن مدى الرضا السكني ، يرجى وضع علامة (√)في المربع المناسب حسب مستوى رضاك عن سكنك الحالي .

مسلسل	السؤال	درجة الرضا				
		راضٍ تماماً	راضي	راضٍ نوعاًما	غير راضٍ	غير راضٍ تماماً
٤٢	ما مستوى رضاك عن المرافق العامة في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٣٤	ما مستوى رضاك عن أسعار الأراضي في مدينة الطائف ؟	١	٢	٣	٤	٥
٤٤	ما مستوى رضاك عن تكلفة البناء في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٤٥	ما مستوى رضاك عن الإيجارات في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٥٥	ما مستوى رضاك عن خدمات صندوق التنمية العقارية في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٥٦	ما مستوى رضاك عن مساحات قطع الأراضي في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٥٧	ما مستوى رضاك عن تنظيم المسكن من الداخل في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٥٨	ما مستوى رضاك عن أشكال المباني من الخارج في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٥٩	ما مستوى رضاك عن عرض الشوارع داخل الأحياء السكنية في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٦٠	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة للمدارس في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٦١	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة للأسواق في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥

٦٢	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة لمكــان عملك في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٦٣	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة لمكــان سكن الأقارب في مدينة الطائف؟	١	٢	٣	٤	٥
٦٤	ماهو مستوى رضاك العام عن سكنك الحالي ؟	١	٢	٣	٤	٥

٦٥- كم دخلك الشهري؟

١ – أقل من٢٠٠٠ريال π ٢– من ٢٠٠٠ إلى ٣٩٩٩ ريال π

٣– من٤٠٠٠ إلى ٥٩٩٩ ريال π ٤– من ٦٠٠٠ إلى ٧٩٩٩ ريال π

٥– من ٨٠٠٠ إلي ٩٩٩٩ ريالπ ٦– ١٠٠٠٠ ريال فأكثر π

٦٦ - الرجاء التكرم بكتابة ما لديك من آراء ومقترحات حول حاضر ومستقبل الإسكان في مدينة الطائف .

....

....

....

....

....

....

....

....

ملحق رقم (٢)

استمارات جمع بيانات عن أسعار الأراضي والمساكن والإيجارات عن طريق مكاتب العقار

١

نموذج معلومات عن الأراضي المباعة والمعروضة للبيع

مسلسل	اسم الحي الواقعة فيه الأرض	مساحة الأرض	عدد الواجهات	نوع الاستخدام: سكني	نوع الاستخدام: سكني وتجاري	الموقع بالنسبة للشوارع العامة: على شارع عام	الموقع بالنسبة للشوارع العامة: شارع فرعي	عرض الشوارع المحيطة بالأرض	ماهي المميزات المجاورة للأرض–مسجد–حديقة ..الخ	المرافق المتوفرة في موقع الأرض كهرباء–مياه–..الخ	سعر الأرض الإجمالي	سعر المتر

٢

نموذج معلومات عن المساكن المباعة والمعروضة للبيع

م	اسم	مساح	مساح	عدد الأدوا	عدد الوحد	عدد الغرف في كل وحدة	نوع المسك	نوع الاستخدام	المرافق	المميزات المحيطة بالمسكن –حديقة	عدد واجها	عرض الشوارع	الموقع بالنسبة للشوارع العامة	عمر	سعر

بيت شعبي
عمارة أدوار
عمارة شقق
فيلا
قصر

								سكني	سكني و تجاري					على شارع	على شارع		

٣

نموذج معلومات عن مساكن المؤجرة والمعروضة للإيجار

م	–	نوع المسكن	عدد	عدد	هل	عدد	مدخل	المرافق	المرافق	مواقف	الإيجار	الإيجار

		بيت شعبي	شقة	دور	فيلا	الغرف	دورات المياه	يوجد صالة	المداخل	المسكن – مستقل أوغير مستقل	المتوفرة بالمسكن	والمميزات المحيطة بالمسكن	السيارات	السنوي	الشهري

ملحق رقم (٣)
جداول تحديد حجم العينة

هذه الجداول خاصة بتحديد حجم العينة ،وهي متوفرة في الكثير من الكتب الاحصائية ، ويمكن عن طريقها تحديد حجم العينة إذا ماتم تحديد مجتمع البحث ،ومعامل الثقة ،وحدود الخطأ ،وهذه الجداول مبنية على المعادلة التالية : (بازرعة ، ١٩٩٦ : ١٧٨).

$$\text{ع}\ \% = \sqrt{\frac{\text{ح} \times \text{ل}}{\text{ن}} \times \frac{(\text{ن} - \text{ن})}{(\text{ن} - ١)}}$$

وقد قام القحطاني بترجمة هذه الجداول إلى العربية واختصارها في جدولين حسب مستوى الثقة على النحو الآتي:

١- أحجام العينات المطلوبة عند مستوى ثقة ٩٥٪

حجم المجتمع	حجم العينة المطلوب عند مستوى خطأ		
	+_١٪	+_٣٪	+_٥٪
١٠٠٠	أكثر من ٥٠٠	أكثر من ٥٠٠	٢٧٨
٢٠٠٠	أكثر من ١٠٠٠	٦٩٦	٣٢٢
٣٠٠٠	أكثر من ١٥٠٠	٧٨٧	٣٤١
٥٠٠٠	أكثر من ٢٥٠٠	٨٧٩	٣٥٧
١٠٠٠٠	٤٨٩٩	٩٦٤	٣٧٠
٥٠٠٠٠	٨٠٥٧	١٠٤٥	٣٨١
١٠٠٠٠٠	٨٧٦٣	١٠٥٦	٣٨٣
٥٠٠٠٠٠ فأكثر	٩٤٢٣	١٠٦٥	٣٨٤

٢- أحجام العينات المطلوبة عند مستوى ثقة ٩٩ ٪

حجم المجتمع	حجم العينة المطلوب عند مستوى خطأ		
	+_١٪	+_٣٪	+_٥٪
١٠٠٠	أكثر من ٥٠٠	أكثر من ٥٠٠	٤٠٠
٢٠٠٠	أكثر من ١٠٠٠	٩٥٩	٤٩٨
٣٠٠٠	أكثر من ١٥٠٠	١١٤٢	٥٤٤
٥٠٠٠	أكثر من ٢٥٠٠	١٣٤٧	٥٨٦
١٠٠٠٠	أكثر من ٥٠٠٠	١٥٥٦	٦٢٢
٥٠٠٠٠	١٢٤٥٦	١٧٧٨	٦٥٥
١٠٠٠٠٠	١٤٢٢٩	١٨١٠	٦٥٩
٥٠٠٠٠٠ فأكثر	١٦٠٥٦	١٨٣٦	٦٦٣

ملحق رقم (٤)

توزيع مساحات النمو العمراني في مدينة الطائف حسب الاتجاهات

م	الاتجاهات	الفترا / المساحة	الفترات الزمنية								
			المدينة القديمة	١٣٤٣-١٣٨٠	١٣٨١-١٣٨٥	١٣٨٦-١٣٩٠	١٣٩١-١٣٩٥	١٣٩٦-١٤٠٠	١٤٠١-١٤٠٦	١٤٠٧-١٤١٥	١٤١٦-١٤٢١

١	شمال	المساحة	٣,٤	٦,٩١	٠	١٢٧,٨	٠	١,٧	١٠٠,٢	٧٠,٣٦	٦٩,٦٤
		النسبة	٣,٣	٢,٨	٠	١٧,٩	٠	٠,٣٩	١٨,١	١٣,٢	١٩,٠
٢	شمال شمال شرق	المساحة	١,٧	٥,٩	٤١,٤	١٢١	٣١,١	٧٩,٤٩	٤٦,٦	٣٨,٧	٥٤,٥
		النسبة	١,٦٥	٢,٤	١٠,٥٧	١٦	١١,١	١٨,٤	٨,٤	٧,٢	١٤,٩
٣	شمال شرق	المساحة	٠,٦	٢٦,٦	٣١,١	١٧,٢	٠	١٠٣,٦	٥٨,٧	١٠,٧٧	٢٥,٨
		النسبة	٠,٥٨	١١	٧,٩	٢,٤	٠	٢٤	١٠,٦	٢,٠٢	٧,٠٨
٤	شرق الشمال الشرقي	المساحة	٠	١٩	٠	٢٥,٩	٠	٤١,٤	٤٤,٩	١٧,٢٣	١٣,٦٤
		النسبة	٠	٧,٨	٠	٣,٦	٠	٩,٦	٨,١٥	٣,٢	٣,٧٤
٥	شرق	المساحة	٠	٩	٦٢,٢	٠	٠	٣,٤	٢٤,١	٤٣,٧٩	٣٠,٨٧
		النسبة	٠	٣,٧	١٥,٨	٠	٠	٠,٧٨	٤,٣	٨,٢٤	٨,٤٦
٦	شرق الجنوب الشرقي	المساحة	٠	١٣,٨٢	١٢٤,٤	٠	٨٩,٨	٠	٥٨,٧	٤٠,٢	١٥,٧٩
		النسبة	٠	٥,٧	٤٤,٥٩	٠	٣٢,٢	٠	١٠,٦	٧,٥	٠,٤٣
٧	جنوب شرق	المساحة	٠	١٦	٥٧	٥,٥٣	٥٨,٧	٠	٣,٤٥	٢١,٥٤	٥,٠٢
		النسبة	٠	٦,٦	١٤,٥	٧,٧	٢١,٠	٠	٠,٦٢	١٠٤,٨	١,٣٧
٨	جنوب الجنوب الشرقي	المساحة	٠	٣٢,٩	٠	١٧,٥	٩٥,٠٥	٠	٢٠	١٩,٧	١٢,٩٢
		النسبة	٠	١٣,٦	٠	٢,٤	٣٤	٠	٣,٦	٦٨,٩٣	٣,٥٤
٩	جنوب	المساحة	١٣	١,٩	٠	١٩,٣	٤,١	٩٦,٧	٢١,٤٧	١٢,٩	٧٨,٢٦
		النسبة	١٢,٦	٠,٧٨	٠	٢,٧	١,٤	٣٥	٣,٨	٢٠,١	٢١,٤
١٠	جنوب الجنوب الغربي	المساحة	١٠,٣	٢٥	٠	١٥,٥	٠	٣		٣,٧٨	١٤,٣٦
		النسبة	٩,٩	١٠,٣	٠	٢,١٧	٠	٠,٦٩	٠	٣١,٥	٣,٩٣
١١	جنوب غرب	المساحة	١٠	٢٧	٣٤,٥	٤٨,٣٩	٠	١٠,٣٦	٠	٥,٩	١١,٤٨
		النسبة	٩,٧	١١,١	٨,٨	٦,٧	٠	٢,٤	٠	٣٣,٧٤	٣,١٤
١٢	غرب الجنوب الغربي	المساحة	١٧,٢	٢٧,٥	٢٠,٧٣	٢٧,٦	٠	٠	١٠,٣	٦,٣٥	١٥,٧٩
		النسبة	١٦,٧	١١,٣	٥,٢	٣,٨	٠	٠	١,٨	١٠,٧٧	٤,٣٢
١٣	غرب	المساحة	٢٠,٧	٦,٩	٢٠	٥١,٨١	٠		١٣,٨	٣,٥٤	١٢,٩٢
		النسبة	٢٠,١	٢,٨	٥,١	٢٠,٣	٠		٢,٠٢	٣,٥٩	٣,٥٤
١٤	غرب الشمال الغربي	المساحة	١٧	٨	٠	٥,٥٥١	٠	٦٢,٢	٥٥,٣	٣,٥٩	٠
		النسبة	١٦,٥	٣,٣	٠	٧,٢	٠	١٤,٤	١٠,٠٣	٠,٦٧	٠
١٥	شمال غرب	المساحة	٦	٣,٤	٠	٧,٢٣٩	٠	١٣,٨٢	٨٩,٨٦	١٥,٠٧	٣,٥٩
		النسبة	٥,٨	١,٤	٠	٥,٥	٠	٣,٢٠	١٦,٣	٢,٨	٠,٩٨
١٦	شمال الشمال الغربي	المساحة	٣	١٢	٠	٥١,٨٤	٠	١٥,٥	٣,٤٥	٠	٠
		النسبة	٢,٩	٤,٩	٠	٧,٢	٠	٣,٥	٠,٦٢	٠	٠
	المجموع	المساحة	١٠٣,٠	٢٤١,٩	٣٩١,٤	٧١٤,١	٢٧٩	٤٣١,٣	٥٥١,٢	٥٣١,٢	٣٦٤,٦
		النسبة	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

المصدر : إعداد الباحث بالاعتماد على الشكل رقم (١٢)

ملحق رقم (٥)

توزع استخدامات الأرض حسب الأحياء في مدينة الطائف لعام ١٤٢٠هـ

	الأحياء	سكني	سكني تجاري	تجاري	مرافق عامة	مرافق وطرق	حرف وورش	مزارع	أراضي فضاء
١	المركزية والسلامة	٢٣,٣	٨,٨	١٠,٨	٢٢,٤	٥٠,١	٠,١	١,٣	٢٣,٣
٢	الريان والشرقية	٤١,٩	١٥,٤	٣,٩	١٠,٨	٥٩,٠	٠,٨	٢,٣	١٨,٣
٣	شبرا	١٤,٩	٧,٧	٤,١	٨,٢	٣٢,٩	٠,٠	٠,٠	١٢,٢
٤	العقيق والعزيزية	٦٧,٣	٤٦,١	٦,٣	٣٣,٤	٧٦,٩	٠,٠	٤,٧	٤٨,٥
٥	الشهداء الشمالية	٣٦,٣	١٧,٢	٨,٧	٥,٨	٥٤,٥	١,٤	٠,٠	٧,٩
٦	الشهداء الجنوبية	٤٦,٣	١٨,٦	٨,٥	١١,٥	٧٦,٨	١,٧	٠,٠	١٥,٣
٧	النزهة	٢٣,٤	٦,٢	٢,٢	١٤,٠	٣٠,٢	٠,٠	٠,٠	٣٨,٣
٨	حوايا	١٤,٧	٦,٥	٣,١	٦,٩	٣٠,٠	٠,٠	٤,٧	٤٨,٥
٩	شهار	٤١,٣	٣,١	٩,٤	١٣,٦	٣٠,٨	٠,٠	١٠,١	١٨,٧
١٠	أم العراد	٦٩,٧	٣,٠١	٢,٤	٢٦,٠	٨١,٦	٠,٠	١٥٢,٧	٣٩٤,٠
١١	السداد	٦٥,٥	١,٠	١,٦	١٠٣,٤	٨٤,٧	٠,٠	٥٣,٣	٤٢٤,٨
١٢	عودة	٦٢,٨	١,١	٥,٣	٤٧,٣	٨٦,٨	٨,٠	١٧٣,٥	٤٠٧,٠
١٣	المثناة	٤٣,٣	٣,١	٢,٣	٩,٠	٢,٣	٠,٠	٦٢,٤	٢٢٧,٨
١٤	قروى	٧٦,٤	٣,٦	٠,٦	٤٠,٢	٤٢,٠	٠,٠	٣٥,٨	١٠٥,٣
١٥	الخالدية	٦٥,١	٠,٨	٥,٥	٦٩,٦	٧٤,٦	٠,٠	١٧٢	٢٣٨,٩
١٦	مسرة والشرفية	٢١,٦	١,٣	٩,٨	٣٥٣,٧	١٤١,٤	٠,٠	٤٠,٦	٢٣٥٥,٤
١٧	الوشحاء وأم السباع	٢٢,٨	٧,٤	٢٨,١	٢٤,٠	٩١,١	٨,٧	٣٦,٨	٤٨٣,٤
١٨	نخب	٨٨,٦	٢٤,٨	١٠١,٦	٣١,٧	١٨٧,١	٦,٣	٠,٠	٥١٧,٨
١٩	القطبية	٢٨,٧	٥,٥	٩,٢	١١,٩	٥٦,٠	١,٤	٣٢,١	٢٣٩,٥
٢٠	القمرية	٣٠,٣	٧,٠	٦,١	١٤,٦	٥٢,١	٠,٢	٠,٥	٢٦,٧
٢١	الجال	٤٣,٤	٢,٨	٠,٤	١٤,٨	٨١,٩	١٧,٣	٩٤,٣	٣٩٥,٨
٢٢	جبرة	١٠,٧	١,٩	٤,٥	٢٦,٠	١٧,١	٠,١	٤,٨	٤٧٠,٦
٢٣	الفيصلية	٥٩,٨	٤,٤	١٣,٢	٥٦,٢	٧١,٤	٠,٦	١٣٣,٨	١٢٠,٨
٢٤	الحلقة	٦٣,٨	١,٧	٨,٩	٢١,٤	١٨٥,٨	١٥,١	٤٧٤,٥	٦٩٩,٣
المجموع		١٠٦١,٧	١٩٩,٠	٢٥٦,٥	٩٤٦,٨	١٦٩٦,٨	٦١,٧	١٣٣٥,٣	٧٣٣٨,٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على (وزارة الشئون البلدية والقروية ،١٤١٦هـ)

ملحق رقم (٦)

الجداول التكرارية لمتغيرات رب الأسرة الأساسية ذات العلاقة الدالة احصائياً مع متغير طرق تملك المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المستوى التعليمي	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أمي	٢٩	٣٥,٨	٢٣	٣٨,٤	١٧	٢١,٠	١٢	١٤,٨	٨١	١٠٠
٢	يقرأ	٢٥	٢٩,١	٣٤	٣٩,٥	١٥	١٧,٤	١٢	١٤,٠	٨٦	١٠٠
٣	ابتدائي	٤١	٢٤	٦٥	٣٨,٠	٣٢	١٨,٧	٣٣	١٩,٣	١٧١	١٠٠
٤	متوسط	٣٢	٢٣,٩	٦١	٤٥,٥	١٧	١٢,٧	٢٤	١٧,٩	١٣٤	١٠٠
٥	ثانوي	٤٦	٢٦,٣	٦٥	٣٧,١	٣٣	١٨,٩	٣١	١٧,٧	١٧٥	١٠٠
٦	جامعي	٦٦	٤٠,٥	٧٣	٤٤,٨	١٣	٨	١١	٦,٧	١٦٣	١٠٠
٧	أعلى من جامعي	١٠	٥٠	٩	٤٥,٠	٠	٠,٠	١	٥,٠	٢٠	١٠٠
	المجموع	٢٤٩	٣٠	٣٣٠	٣٩,٨	١٢٧	١٥,٣	١٢٤	١٤,٩	٨٣٠	١٠٠

م	الدخل الشهري	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ٢٠٠٠ر	٣٥	٣٢,٧	٢٩	٢٧,١	٢٠	١٨,٧	٢٣	٢١,٥	١٠٧	١٠٠
٢	٢٠٠٠–٣٩٩٩	٣٧	٢٩,١	٥٢	٤٠,٩	٢١	١٦,٥	١٧	١٣,٤	١٢٧	١٠٠
٣	٤٠٠٠–٥٩٩٩	٣٦	٢٣,٤	٦٦	٤٢,٩	٢٠	١٣,٠	٣٢	٢٠,٨	١٥٤	١٠٠
٤	٦٠٠٠–٧٩٩٩	٣٣	٢٣,٤	٦١	٤٣,٣	٢٢	١٥,٦	٢٥	١٧,٧	١٤١	١٠٠
٥	٨٠٠٠٠–٩٩٩٩	٣٢	٢٨,٨	٤٢	٣٧,٨	١٩	١٧,١	١٨	١٦,٢	١١١	١٠٠
٦	أكثرمن١٠٠٠٠ ر	٧٠	٤٤,٩	٦٢	٣٩,٧	١٨	١١,٥	٦	٣,٨	١٥٦	١٠٠
	المجموع	٢٤٣	٣٠,٥	٣١٢	٣٩,٢	١٢٠	١٥,١	١٢١	١٥,٢	٧٩٦	١٠٠

م	المستوى التعليمي	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	يوجد خدم	٩٢	٣٤,٣	١١٩	٤٤,٤	٣١	١١,٦	٢٦	٩,٧	٢٦٨	١٠٠
٢	لايوجد خدم	١٥٦	٢٧,٨	٢١٢	٣٧,٧	٩٥	١٦,٩	٩٩	١٧,٦	٥٦٢	١٠٠

ملحق رقم (٧)

الجداول التكرارية لمتغيرات المسكن ذات العلاقة الدالة احصائياً مع متغير طرق تملك المساكن في مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	تكلفة المبنى	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ٢٠٠ألف ريال	٤٨	٣١,٨	١٨	١١,٩	٣٥	٢٣,٢	٥٠	٣٣,١	١٥١	١٠٠

م		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
٢	٢٠٠-٣٩٩	٤١	٢٥,٣	٥٦	٣٤,٦	٢٩	١٧,٩	٣٦	٢٢,٢	١٦٢	١٠٠
٣	٤٠٠-٥٩٩	٣٦	٢٤,٠	٧٤	٤٩,٣	٢٢	١٤,٧	١٨	١٢,٠	١٥٠	١٠٠
٤	٦٠٠-٧٩٩	٣٤	٢٨,١	٦١	٥٠,٤	١٧	١٤,٠	٩	٧,٤	١٢١	١٠٠
٥	٨٠٠-١٠٠٠٠٠٠	٤٥	٣٥,٧	٥٩	٤٦,٨	١٤	١١,١	٨	٦,٣	١٢٦	١٠٠
٦	أكثر من ١٠٠٠٠٠٠ريال	٤٠	٤٤,٠	٤٢	٤٦,٢	٧	٧,٧	٢	٢,٢	٩١	١٠٠
المجموع		٢٤٤	٣٠,٥	٣١٠	٣٨,٧	١٢٤	١٥,٥	١٢٣	١٥,٤	٨٠١	١٠٠

م	مساحة المسكن	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	اقل من ١٠٠م^{٢}	٤٢	٢٦,١	٤٦	٢٨,٦	٢٩	١٨,٠	٤٤	٢٧,٣	١٦١	١٠٠
٢	١٠٠-١٤٩	٢١	١٦,٥	٦١	٤٨,٠	٢٠	١٥,٧	٢٥	١٩,٧	١٢٧	١٠٠
٣	١٥٠-١٩٩	٢٦	٢٥,٥	٤٦	٤٥,١	١٧	١٦,٧	١٣	١٢,٧	١٠٢	١٠٠
٤	٢٠٠-٢٤٩	٣٦	٣٣,٠	٣٨	٣٤,٩	١٨	١٦,٥	١٧	١٥,٦	١٠٩	١٠٠
٥	أكثر من ٥٠٠م^{٢}	١٠٣	٤١,٢	١٠٠	٤٠,٠	٢٩	١١,٦	١٨	٩,٢	٢٥٠	١٠٠
المجموع		٢٢٨	٣٠,٤	٢٩١	٣٨,٩	١١٣	١٥,١	١١٧	١٥,٦	٧٤٩	١٠٠

م	حجم غرف المسكن	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ١٢م^{٢}	٦٢	٢٤,٤	٩٠	٣٥,٤	٣٨	١٥,٠	٦٤	٢٥,٢	٢٥٤	١٠٠
٢	١٢ — ١٥	٥٣	٢٤,٨	٩١	٤٢,٥	٣٨	١٧,٨	٣٢	١٥,٠	٢١٤	١٠٠
٣	١٦ — ١٩	٢٩	٢٢,٠	٦٨	٥١,٥	٢١	١٥,٩	١٤	١٠,٦	١٣٢	١٠٠
٤	٢٠ — ٢٤	٦١	٤٣,٢	٥١	٣٦,٧	١٦	١١,٥	١١	٧,٩	١٣٩	١٠٠
٥	أكثر من ٢٥	٣٣	٥٣,٢	٢٢	٣٥,٥	٥	٨,١	٢	٣,٢	٦٢	١٠٠
المجموع		٢٣٨	٢٩,٧	٣٢٢	٤٠,٢	١١٨	١٤,٧	١٢٣	١٥,٤	٨٠١	١٠٠

م	عمر المبنى	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ١٠سنوات	١٢٥	٥٥,١	٥٧	٢٥,١	٢٢	٩,٧	٢٣	١٠,١	٢٢٧	١٠٠
٢	١٠ — ١٩	٧١	٢١,٥	١٥٣	٤٦,٤	٥٢	١٥,٨	٥٤	١٦,٤	٣٣٠	١٠٠

٣	٢٠ – ٢٩	٣٧	١٨,٣	١١١	٥٥,٠	٣٥	١٧,٣	١٩	٩,٤	٢٠٢	١٠٠
٤	٣٠ – ٣٩	١٠	٢٣,٣	٤	٩,٣	٩	٢٠,٩	٢٠	٤٦,٥	٤٣	١٠٠
٥	أكثر من ٤٠	٥	٢٧,٨	٣	١٦,٧	٤	٢٢,٢	٦	٣٣,٣	١٨	١٠٠
	المجموع	٢٤٨	٣٠,٢	٣٢٨	٤٠,٠	١٢٢	١٤,٩	١٢٢	١٤,٩	٨٢٠	

م	عدد غرف المسكن	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	أقل من ٣غرف	٣	٢٠,٠	٤	٢٦,٧	٣	٢٠,٠	٥	٣٣,٣	١٥	١٠٠
٢	٣	١٣	١٧,٨	٣٥	٤٧,٩	١٢	١٦,٤	١٣	١٧,٨	٧٣	١٠٠
٣	٣	٣١	١٦,١	٨٩	٤٦,١	٢٤	١٢,٤	٤٩	٢٥,٤	١٩٣	١٠٠
٤	٤	٦٠	٢٨,٠	٨٧	٤٠,٧	٣٦	١٦,٨	٣١	١٤,٥	٢١٤	١٠٠
٥	أكثر من ٥غرف	١٤٣	٤١,٩	١١٧	٣٤,٣	٥٣	١٥,٥	٢٨	٨,٢	٣٤١	١٠٠
	المجموع	٢٥٠	٢٩,٩	٣٣٢	٣٩,٧	١٢٨	١٥,٣	١٢٦	١٥,١	٨٣٦	

م	الإرتدادات	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	نعم	١٨٧	٤٠,٠	١٦٩	٣٦,١	٥٢	١١,١	٦٠	١٢,٨	٤٦٨	١٠٠
٢	لا	٥٩	١٦,٥	١٦٠	٤٤,٨	٧٥	٢١,٠	٦٣	١٧,٦	٣٥٧	١٠٠
	المجموع	٢٤٦	٢٩,٨	٣٢٩	٣٩,٩	١٢٧	١٥,٤	١٢٣	١٤,٩	٨٢٥	

م	مرافق المياه	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	نعم	١٢٦	٢١,٢	٢٦٧	٤٤,٩	١٠٩	١٨,٤	٩٢	١٥,٥	٥٩٤	١٠٠
٢	لا	١٢٣	٥٢,٣	٦٣	٢٦,٨	١٧	٧,٢	٣٢	١٣,٦	٢٣٥	١٠٠
	المجموع	٢٤٩	٣٠,٠	٣٣٠	٣٩,٨	١٢٦	١٥,٢	١٢٤	١٥,٠	٨٢٩	

م	عدد غرف الضيوف	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	غرفة واحدة	٥٤	٢٠,٧	٨٧	٤٠,١	٣٣	١٥,٢	٥٢	٢٤,٠	٢١٧	١٠٠
٢	غرفتان	١١٥	٢٨,٠	١٨٠	٤٣,٨	٦٥	١٥,٨	٥١	١٢,٤	٤١١	١٠٠
٣	ثلاث غرف	٤٩	٤١,٢	٣٩	٣٢,٨	١٦	١٣,٤	١٥	١٢,٦	١١٩	١٠٠

٤	أكثر من ٣ غرف	٤٢	٤٩,٤	٢٦	٣٠,٦	١١	١٢,٩	٦	٧,١	٨٥	١٠٠
المجموع		٢٥١	٣٠,٢	٣٣٢	٣٩,٩	١٢٥	١٥,٠	١٢٤	١٤,٩	٨٣٢	

م	عدد غرف النوم	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	غرفة واحدة	٣٣	٢٧,٧	٤٣	٣٦,١	١٤	١١,٨	٢٩	٢٤,٤	١١٩	١٠٠
٢	غرفتان	٧٢	٢٢,٥	١٣٧	٤٢,٨	٥١	١٥,٩	٦٠	١٨,٨	٣٢٠	١٠٠
٣	ثلاث غرف	٧٧	٣١,٦	١٠١	٤١,٤	٤٢	١٧,٢	٢٤	٩,٨	٢٤٤	١٠٠
٤	أكثر من ٣ غرف	٧٠	٤٥,٨	٥١	٣٣,٣	٢١	١٣,٧	١١	٧,٢	١٥٣	١٠٠
المجموع		٢٥٢	٣٠,١	٣٣٢	٣٩,٧	١٢٨	١٥,٣	١٢٤	١٤,٨	٨٣٦	

م	مرافق الصرف الصحي	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	نعم	١٣٠	٢١,٨	٢٦٨	٤٤,٩	١٠٨	١٨,١	٩١	١٥,٢	٥٩٧	١٠٠
٢	لا	١١٦	٥١,١	٦٢	٢٧,٣	١٦	٧,٠	٣٣	١٤,٥	٢٢٧	١٠٠
المجموع		٢٤٦	٢٩,٩	٣٣٠	٤٠,٠	١٢٤	١٥,٠	١٢٤	١٥,٠	٨٢٤	

م	عدد أدوار المبنى	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	دور واحد	٦٢	٤٣,٧	٧	٤,٩	٢٦	١٨,٣	٤٧	٣٣,١	١٤٢	١٠٠
٢	دوران	٧٢	٢٢,٧	١٣٥	٤٢,٦	٦٧	٢١,١	٤٣	١٣,٦	٣١٧	١٠٠
٣	ثلاثة أدوار	٧٧	٢٨,٧	١٤٥	٤٥,١	٢٥	٩,٣	٢١	٧,٨	٢٦٨	١٠٠
٤	أكثر من ٤ أدوار	٢٩	٣١,٢	٤٦	٤٩,٥	١٠	١٠,٨	٨	٨,٦	٩٣	١٠٠
المجموع		٢٤٠	٢٩,٣	٣٣٣	٤٠,٦	١٢٨	١٥,٦	١١٩	١٤,٥	٨٢٠	

م	التهوية الطبيعية في المسكن	طرق تملك المساكن								المجموع	
		شراء أرض والبناء		بتمويل من الصندوق		بدفع المبلغ كاملاً		بالأقساط			
		التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪	التكرار	النسبة٪
١	نعم	٢٠١	٣٣,٨	٢٣٢	٣٩,١	٨٧	١٤,٦	٧٤	١٢,٥	٥٩٤	١٠٠
٢	لا	٨	١٣,١	٢٢	٣٦,١	١٣	٢١,٣	١٨	٢٩,٥	٦١	١٠٠
٣	نوعاً ما	٤٠	٢٢,٦	٧٧	٤٣,٥	٢٧	١٥,٣	٣٣	١٨,٦	١٧٧	١٠٠

ملحق رقم (٨)

تحليل التباين الأحادي لمتغيرات خصائص المسكن من الداخل حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مجموع المربعات			درجات الحرية			متوسط المربعات			قيمة (F)	مستوى المعنوية
		بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع		

١	مساحة المسكن	٣٨٨,٣١١	٢٤٨٤,٦٤٧	٣٢٣٦,٩٥٨	٢٣	١٣٩١	١٤١٤	١٦,٨٨٣	٢,٠٤٨	—	٨,٢٤٤	٠,٠٠
٢	التهوية الطبيعية في المسكن	٤٦,٦٥٦	١١٣٧,٥٤١	١١٨٤,١٩٧	٢٣	١٥٧٦	١٥٩٩	٢,٠٢٩	٠,٧٢٢		٢,٨١٠	٠,٠٠
٣	الإضاءة الطبيعية في المسكن	٢٧,٥٠٨	٩٤١,٤٣٨	٩٦٨,٩٤٦	٢٣	١٥٦٣	١٥٨٦	١,١٩٦	٠,٩٠٢		١,٩٨٦	٠,٠٠
٤	مرافق المياه	١٢٦,١٥٠	١٢٦,٨٥٠	٢٥٢,٩٩٩	٢٣	١٥٦١	١٥٨٤	٥,٤٨٥	٨,١٢٦		٦٧,٤٩٥	٠,٠٠
٥	مرافق الهاتف	٠,٩٢٣	٥٦,٨٢٥	٥٧,٧٤٧	٢٣	١٥٧٤	١٥٩٧	٤,٠١١	٣,٦١٠		١,١١١	٠,٠٠
٦	مرافق الصرف الصحي	٩٩,٤٣٥	١٥٥,٢٠٠	٢٥٤,٦٣٥	٢٣	١٥٥٧	١٥٨٠	٤,٣٢٣	٩,٩٦٨		٤٣,٣٧٢	٠,٣٢
٧	عدد غرف المسكن	١٧٠,٩٨١	١٧١٤,٤٧٦	١٨٨٥,٤٥٧	٢٣	١٥٨٣	١٦٠٦	٧,٤٣٤	١,٠٣		٦,٨٦٤	٠,٠٠
٨	حجم غرف المسكن	١٧٧,٢٧٥	٢٠٤٩,٩٨٧	٢٢٢٧,٢٦٢	٢٣	١٤٩٤	١٥١٧	٧,٧٠٨	١,٣٧٢		٥,٦١٧	٠,٠٠
٩	عدد غرف الضيوف	٦٥,٨٥٥	١٠٥٢,١٤٥	١١١٨,٠٠٠	٢٣	١٥٧٦	١٥٩٩	٢,٨٦٣	٠,٦٦٨		٤,٢٨٩	٠,٠٠
١٠	عدد غرف النوم	٦٥,٥١٦	١٢٥٤,٨٧٢	١٣٢٠,٣٨٧	٢٣	١٥٧٧	١٦٠٠	٢,٨٤٩	٠,٧٩٦		٣,٥٨٠	٠,٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

ملحق رقم (٩)
تحليل التباين الأحادي للمتغيرات البيئية حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مجموع المربعات			درجات الحرية			متوسط المربعات			قيمة (F)	مستوى المعنوية
		بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع		
١	التلوث الهوائي	١٧,٣٠٣	٧٦٤,٧٩٢	٧٨٢,٠٩٥	٢٣	١٥٣٨	١٥٦١	٧٥٢.	٤٩٧.	–	١,٥١٣	٠,٠٥٦
٢	التلوث الضوضائي	٢٢,٣١٤	٨٥٨,١١٠	٨٨٠,٤٢٤	٢٣	١٥٦٢	١٥٨٥	٠,٩٧٠	٠,٥٤٩	–	١,٧٦٦	٠,٠١٤
٣	تلوث الشوارع	١٠,٦٢٦	٩٠٤,٤٦٣	٩١٥,٠٨٩	٢٣	١٥٥٩	١٥٨٢	٠,٤٦٢	٠,٥٨٠	–	٠,٧٩٦	٠,٧٣٩
٤	الحدائق العامة	١٩,٣٣٥	٢٨١,١٤٦	٣٠٠,٤٩٩	٢٣	١٥٧٦	١٥٩٩	٠,٨٤١	٠,١٧٨	–	٤,٧١٢	٠,٠٠
٥	صلاحية الحدائق	٥,١٥٠	١٨٤,٤٩١	١٨٩,٦٤٤١	٢٣	٦٩٠	٧١٣	٠,٢٢٤	٠,٢٦٧	–	٠,٨٣٧	٠,٦٨٥

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات. ١٤٢١

ملحق رقم (١٠)
تحليل التباين الأحادي لعناصر الرضا السكني حسب أحياء مدينة الطائف لعام ١٤٢١هـ

م	المتغيرات	مجموع المربعات			درجات الحرية			متوسط المربعات			قيمة (F)	مستوى المعنوية
		بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع	بين المجموعات	داخل المجموعات	المجموع		
١	ما مستوى رضاك عن تصاميم وأشكال المباني من الخارج في مدينة الطائف؟	٤٥,٠٩٧	١٩٣٤,٨٢٤	١٩٧٩,٩٢١	٢٣	١٥٥٤	١٥٧٧	١,٩٦١	١,٢٤٥	—	١,٥٧٥	٠,٠٤١
٢	ما مستوى رضاك عن مرافق الصرف الصحي؟	٨١٢,٥٨٠	٢٣٥٢,٠٥٨	٣١٦٤,٦٣٨	٢٣	١٥٧٤	١٥٩٧	٣٥,٣٣٠	١,٤٩٤	-	٢٣,٦٤٣	٠,٠٠٠
٣	ما مستوى رضاك عن مرافق الكهرباء؟	٦٥,٩١٢	١٨٦٦,٢٨٨	١٩٣٢,٢٠٠	٢٣	١٥٧٩	١٦٠٢	٢,٨٦٦	١,١٨٢	-	٢,٤٢٥	٠,٠٠٠
٤	ما مستوى رضاك عن مرافق الهاتف؟	٤٠,٦٥٣	٢٣٢٥,٣١٨	٢٣٦٥,٩٧١	٢٣	١٥٥٩	١٥٨٢	١,٧٦٨	١,٤٩٢	-	١,١٨٥	٠,٢٤٧
٥	ما مستوى رضاك عن مرافق المياه؟	٦٥٤,٥٠٧	٢٥٣٩,٤٠٢	٣١٩٣,٩٠٩	٢٣	١٥٦٠	١٥٨٣	٢٨,٤٥٧	١,٦٢٨	-	١٧,٤٨٢	٠,٠٠٠
٦	ما مستوى رضاك عن أسعار الأراضي في مدينة الطائف؟	٣٧,٦٧٦	١٩١٣,٤٥٣	١٩٥١,١٣٢	٢٣	١٤٨١١	١٥٠٤	١,٦٣٨	١,٢٩٢	-	١,٢٦٨	٠,١٧٨
٧	ما مستوى رضاك عن تكلفة البناء في مدينة الطائف	٣٩,٩٦١	١٨٧٦,٢٨٨	١٩١٦,٢٤٩	٢٣	١٤٥٤	١٤٧٧	١,٧٣٧	١,٢٩٠	-	١,٣٤٦	٠,١٢٦
٨	ما مستوى رضاك عن الإيجارات في مدينة الطائف؟	٦١,٧٠٤	١٩٨٦,٤٧١	٣٠٤٨,١٧٥	٢٣	١٥١٧	١٥٤٠	٢,٦٨٣	١,٣٠٩	-	٢,٠٤٩	٠,٠٠٢
٩	ما مستوى رضاك عن مرافق صندوق التنمية العقارية في الطائف؟	٦١,٤٣٠	٢٧٣٩,٥٦١	٢٨٠٠,٩٩٠	٢٣	١٤٠٦	١٤٢٩	٢,٦٧١	١,٩٤٨	-	١,٣٧١	٠,١١٣
١٠	ما مستوى رضاك عن المظهر العام لمدينة الطائف ؟	٦٣,٣٣٩	٢٢٢٥,٤٠٢	٢٢٨٨,٧٤١	٢٣	١٥٤٧	١٥٧٠	٢,٧٥٤	١,٤٣٩	-	١,٩١٤	٠,٠٠٦
١١	ما مستوى رضاك عن تنظيم المسكن من الداخل في مدينة الطائف	٤٢,٧٣٣	٢٠٢٧,٧٤٨	٢٠٧٠,٤٨١	٢٣	١٥٥٨	١٥٨١	١,٨٥٨	١,٣٠٢	-	١,٤٢٨	٠,٠٨٦
١٢	ما مستوى رضاك عن مساحة الشوارع داخل الأحياء السكنية في مدينة الطائف؟	٦٢,٩٦٣	٢٢٥٠,٢٨٥	٢٣١٣,٢٤٩	٢٣	١٥٦٥	١٥٨٨	٢,٧٣٨	١,٤٣٨	-	١,٩٠٤	٠,٠٠٦
١٣	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة للمدارس؟	١٢٧,٥٥٩	١٩٦٥,٢١٨	٢٠٩٢,٧٧٧	٢٣	١٥٧١	١٥٩٤	٥,٥٤٦	١,٢٥١	-	٤,٤٣٤	٠,٠٠٠
١٤	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة للأسواق؟	٣١٢,٠١٠	١٧٧٩,٠٨٣	٢٠٩١,٠٩٣	٢٣	١٥٧١	١٥٩٤	١٣,٥٦٦	١,١٣٢	-	١١,٩٧٩	٠,٠٠٠
١٥	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك لمكان عملك؟	٩٠,٩٢٩	٢٠٠٣,٤٢٩	٢٠٩٤,٣٥٩	٢٣	١٥١٢	١٥٣٥	٣,٩٥٣	١,٣٢٥	-	٢,٩٨٤	٠,٠٠٠
١٦	ما مستوى رضاك عن موقع سكنك بالنسبة لمكان سكن الأقارب؟	٥٨,٦٠٨	١٨١٥,٥١٣	١٨٧٤,١٢٠	٢٣	١٥٣٩	١٥٦٢	٢,٥٤٨	١,١٨٠	-	٢,١٦٠	٠,٠٠١
١٧	ما مستوى رضاك العام عن سكنك الحالي؟	١٠٣,١١٥	٢٣٠٩,٥٧٧	٢٤١٢,٦٩٢	٢٣	١٥٧٥	١٥٩٨	٤,٤٨٣	١,٤٦٦	-	٣,٠٥٧	٠,٠٠٠

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية –مسح العينات–١٤٢١هـ.

ملحق رقم (١١)

طرق تقدير عدد السكان

لعمل تنبؤ بمستقبل السكان،والمساكن توجد عدة طرق أهمها :

١- طريقة المتوالية العددية .

وتفترض هذه الطريقة أن الزيادة السنوية أو متوسطها في سنة معينة لايؤثر على الزيادة السنوية في سنة أخرى تليها ، ولاتتأثر بالزيادة السنوية في سنة سابقة لها .

وصيغة هذه المعادلة على النحو التالي :

$$P_n = P_o + bn$$

حيث أن :

P_n التعداد في نهاية الفترة .

P_o التعداد في أول الفترة .

n يرمز لعدد السنوات.

$$b = \frac{P_n - P_o}{n}$$

٢- طريقة المتوالية الهندسية :

وفي هذه الطريقة يفترض ثبات المعدل لنفس الزمن أو لكل سنة ، ويرمز للمعدل الثابت بالرمز (r) ، وللتعداد في أول الفترة بالرمز (P_o)، وبعد عدد من السنوات عددها (n) ، يمكن حساب التعداد في نهاية الفترة (P_n)من الصيغة التالية :

$$P = P_o(1 + r)^n$$

وإذا علم التعداد في بداية الفترة (P_o) ، والتعداد في نهاية الفترة (P_n) ، وعدد السنوات بين التعدادين (n) ؛ فإنه يمكن حساب معدل النمو السنوي (r) من المعادلة التالية :

$$Ln\,(1+r) = \frac{Ln\,(P_n / P_o)}{n}$$

٣- الطريقة الأسية :

وهذه الطريقة تأخذ في الاعتبار المعدل السنوي للتغير باستخدام المعادلة التالية :

$$Pn = P_o\, e^{rn}$$

حيث أن :

Pn التعداد في السنة السابقة رقم n .

Po التعداد في السنة الأساس .

e الأساس اللوغارتمي الطبيعي = ٢,٧١٨٢٨١٨

r معدل الزيادة السنوية .

n عدد السنوات .

وبما أن الطريقة الأسية تخلصت من عيوب الطرق السابقة ؛ فقد تم استخدامها في هذه الدراسة .